

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2022-001215Handläggare:
Cecilia Wiik 018-727 47 52

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteren Kakelplattan och Tegelpannan

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 16 september och 28 oktober 2022

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planen	4
Plankarta och planbeskrivning.....	5
Planprocessen	5
Handlingar.....	6
Samrådshandlingar	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan.....	6
Utvecklingsplan Gränby	6
Detaljplaner	7
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	9
Stads- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	18
Forn- och kulturhistoriska lämningar	18
Park och natur	18
Trafik och tillgänglighet.....	20
Sociala aspekter	27
Mark och geoteknik.....	28
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	29
Hälsa och säkerhet.....	32
Teknisk försörjning	35
Planbestämmelser	37
Användning av mark och vatten.....	37
Planens genomförande	40
Organisatoriska åtgärder	40
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	41
Ekonomiska åtgärder	42
Tekniska åtgärder	43
Planens konsekvenser	44
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	44
Stads- och landskapsbild	44
Kulturmiljö samt forn- och kulturhistoriska lämningar	45
Naturmiljö.....	45
Mark och vatten.....	45

Resurshushållning	46
Hälsa och säkerhet.....	46
Sociala aspekter	46
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	49
Översiktsplanen	49
Miljöbalken	49
Medverkande	50

Inledning

Sammanfattning av planen

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en plats för idrott och evenemang på norra Gränbyfältet genom att möjliggöra en arena, en badanläggning bestående av en simhall och en utomhusbassäng samt utbyggnad av hotellet till dubbel storlek. Planen syftar också till att säkerställa framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter mellan Nyby och innerstaden genom passagen under Bärbyleden/väg 55, ge skydd åt en fornlämning samt ge planstöd åt ett batterilager.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en arena som är stor nog för att rymma ishockeymatcher i enlighet med standard för svenska hockeyligan (SHL) samt svenska mästerskapet (SM) i konståkning. Arenan ska också kunna användas för andra typer av evenemang som konserter, mässor och banketter, samt andra sporter som handboll eller ridsport. Arenan ska kunna ta emot upp till 6 000 besökare. Planen möjliggör också en badanläggning bestående av en simhall för framför allt simsport samt en utomhusbassäng. Utomhusbassängen planeras att hålla tillräckliga mått för att användas för större tävlingar samt eventuellt vara öppen för allmänheten. På platsen finns ett hotell som planen möjliggör en stor utbyggnad av.

Tillsammans kommer de nya anläggningarna att skapa en ny mötesplats för idrott och evenemang i Uppsala. De nya anläggningarna är tänkta att bli storskaliga men fastighetsutvecklarens avsikt är att de ska placeras och utformas så att platsen blir välfungerande, trygg och välkomnande, både vid ett stort evenemang då platsen är fylld med besökare och då arenan är stängd och platsen inte är lika befolkad. Fastighetsutvecklaren tänker sig att anläggningarna ska vända sig mot och förhålla sig till Edith Södergrans gata.

Planen är utformad med hänsyn till att planområdet ligger intill Bärbyleden/väg 55, som är primär transportled för farligt gods. Inom området finns ett batterilager som har tidsbegränsat bygglov till år 2034. Batterilagret ges planstöd eftersom det har en viktig funktion i Uppsalas elförsörjning, och den tillfälliga användningsperioden är mycket lång. Gatudragningen genom delar av området följer inte tidigare detaljplan, och den faktiska dragningen ges därför planstöd. I en träddunge inom planområdet finns en forntida offersten, Brillingestenen. För att bevara fornlämningen och upplevelsen av den ska både stenen och dungen runt den vara kvar.

Genom planområdet finns en gång- och cykelväg som utgör en del av huvudcykelstråket mellan Nyby och innerstaden. I detaljplanen säkras stråket genom att det planläggs som allmän plats. Detaljplanen möjliggör att gång- och cykelvägen kan överbyggas med arena och hotell.

Allmännyttiga underjordiska ledningar genom området på kvartersmark ges markreservat.

Plankarta och planbeskrivning

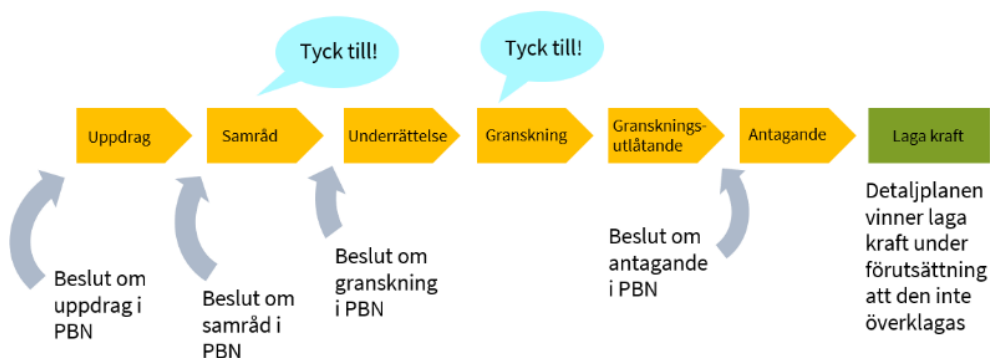
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark eller hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2022-03-24.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-05-20
- Fastighetsförteckning*
- Projekterings-PM, miljö- och geoteknik, Bjerking, 2022-04-07, rev 2022-07-12
- Markteknisk undersökningsrapport, miljö- och geoteknik, Bjerking, 2022-07-12
- PM dagvatten, Bjerking, 2022-06-10
- Projektbeskrivning, 2022-06-13
- Riskutredning Uppsala event- och upplevelsearena och simhall, AFRY, 2022-05-31
- Tillgänglighetsanalys Gränby arena, Ramboll, 2022-06-08

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshuset 2.

Handlingar finns också att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

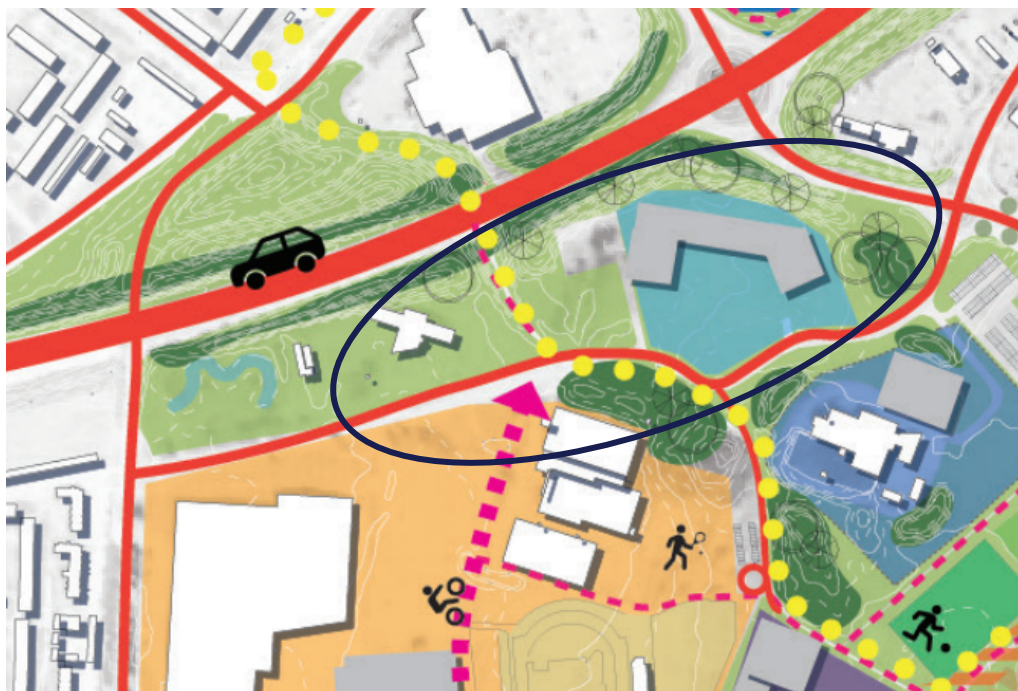
I översiktsplanen redovisas området delvis som stadsbygd och delvis som del av stadsstråk. Förslaget om planläggning bedöms vara överensstämmande med översiktsplanen.

Utvecklingsplan Gränby

För Gränbyfältet finns en utvecklingsplan som godkändes av kommunstyrelsen i maj 2020. I den redovisas området som möjlig plats för en skola, gymnasieskola, idrott eller kontor, samt som område för park och grönya. Etablering av anläggningar för fritid och rekreation är i linje med utvecklingsplanen. Samtidigt innebär det att skolan som är inritad i utvecklingsplanen måste få en annan placering, utanför planområdet. Arenan och badanläggningen tar också mark som redovisas som park och grönya i anspråk. Därför bedöms förslaget om planläggning delvis avvika från utvecklingsplanen.

I utvecklingsplanen redovisas också ett planerat stadsrandstråk, ett grönstråk som inom planområdet sammanfaller med gång- och cykelvägen. När gång- och cykelvägen får en justerad sträckning kommer också stadsrandstråket att få det.

Ett mål med utvecklingsplanen är att ge riktlinjer för hur utvecklingen av Gränbyfältet kan stärka tryggheten i omgivande områden. Detaljplanen går till största delen i linje med intentionerna i utvecklingsplanen gällande de sociala aspekterna. Genom att stora byggnader placeras i utkanten av fältet skärmas fältet av från omgivande trafikbuller, och fältet får en bättre inramning. Anläggningarna kan också bidra till att fler människor rör sig genom området, vilket kan verka trygghetsskapande. Hotellverksamheten bidrar till att befolka området dygnet runt.



Figur 1. Utsnitt från markanvändningskartan i *Utvecklingsplan Gränby*. Ungefärligt läge för ny detaljplan markerat med svart ellips. Ljusgrönt betecknar park och grönområde. Turkos redovisar plats för skola, gymnasieskola, idrott och kontor. Rosa streckad pil redovisar snabbcykelväg och gula punkter redovisar stadsrandstråk.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att avvikelsen mot utvecklingsplanen är motiverad eftersom kommunen behöver både en ny arena och en ny badanläggning. Platsen invid de befintliga sporthallarna har flera samlokaliseringsfördelar, till exempel nyttjande av befintliga parkeringar och annan infrastruktur. Även närheten till hotellet är en fördel för anläggningarna. Storleken på arenan och de ytor som krävs runt anläggningen gör att det inte finns någon annan mer lämpad placering på Gränby sportfält. Arenan och badanläggningen blir en ny mötesplats, och stärker dessutom norra Gränbyfältets roll som plats för evenemang och sport.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Detaljplan för Bärbyleden, etapp 3, delen Röbo till Brillinge/E4 (aktnummer 0380-P2004/33), som vann laga kraft 27 september 2004. I den regleras marken för idrott och kontor. Byggnadshöjden regleras till åtta meter och totalhöjden till tolv meter.

Vid tiden för framtagandet av den detaljplanen var det möjligt att bygga hotell inom användningen *kontor*. För den delen där hotellet ligger finns ingen begränsning i höjd. Transformatorstation tillåts efter enskild prövning. Träddungen runt Brillingestenen regleras med prickmark och får inte bebyggas.

Öster om Arenahotellet samt närmast trafiklederna finns ett område som regleras som parkmark samt för skydd. Skydd ska tolkas som *område för skydd mot störning* och kan till exempel innebära område för bullervallar och bullerplank.



Figur 2. Utsnitt ur plankarta för detaljplan för Bärbyleden, etapp 3, delen Röbo till Brillinge/E4. Blågrön färg betecknar byggrätt för idrott och kontor. Mörkgrön färg betecknar område för PARK och SKYDD. Den ljusgröna färgen närmast vägen betecknar område för GENOMFART. Plangränsen är markerad med röd streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en plats för idrott och evenemang på norra Gränbyfältet genom att möjliggöra en arena, en badanläggning bestående av en simhall och en utomhusbassäng samt utbyggnad av hotellet till dubbel storlek. Planen syftar också till att säkerställa framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter mellan Nyby och innerstaden genom passagen under Bärbyleden/väg 55, ge skydd åt en fornlämning samt ge planstöd åt ett batterilager.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en evenemangsarena som är stor nog för att rymma ishockeymatcher i enlighet med standard för svenska hockeyligan (SHL) samt svenska mästerskapet (SM) i konståkning. Arenan ska också kunna användas för andra typer av evenemang som konserter, mässor och banketter, samt andra sporter som handboll eller ridsport. Arenan ska kunna ta emot upp till 6 000 besökare. Planen möjliggör också en badanläggning bestående av en simhall för framför allt simsport samt en utomhusbassäng. Utomhusbassängen planeras att hålla tillräckliga mått för att

användas för större tävlingar samt eventuellt vara öppen för allmänheten. På platsen finns ett hotell som planen möjliggör en omfattande utbyggnad av.

Tillsammans kommer de nya anläggningarna skapa en ny mötesplats för idrott och evenemang i Uppsala. De nya anläggningarna är tänkta att bli storskaliga, men fastighetsutvecklarens avsikt är att de ska placeras och utformas så att platsen blir välfungerande, trygg och välkomnande, både vid ett stort evenemang då platsen är fylld med besökare och då arenan är stängd och platsen inte är lika befolkad. Fastighetsutvecklaren tänker sig att anläggningarna ska vända sig mot och förhålla sig till Edith Södergrans gata.

Planen är utformad med hänsyn till att planområdet ligger intill Bärbyleden/väg 55, som är primär transportled för farligt gods. Inom området finns ett batterilager som har tidsbegränsat bygglov till år 2034. Batterilagret ges planstöd eftersom det har en viktig funktion i Uppsalas elförsörjning och den tillfälliga användningsperioden är mycket lång. Gatudragningen genom delar av området följer inte tidigare detaljplan och den faktiska dragningen ges därför planstöd. I en träddunge inom planområdet finns en forntida offersten, Brillingestenen. För att bevara fornlämningen och upplevelsen av den ska både stenen och dungen runt den vara kvar.

Genom planområdet finns en gång- och cykelväg som utgör en del av huvudcykelstråket mellan Nyby och innerstaden, via Gränby. I detaljplanen säkras stråket genom att planläggas som allmän plats. I detaljplanen möjliggörs att gång- och cykelvägen överbyggs med arena och hotell.

Allmännyttiga ledningar genom området ges markreservat.

Detaljplanen är framtagen för att vara flexibel. Placering och gestaltning av anläggningarna regleras därför inte i detaljplanen. Byggnadernas höjd samt den totala byggbara ytan inom byggrätten regleras dock för att säkerställa att inte byggnaderna blir för höga eller allt för stora.

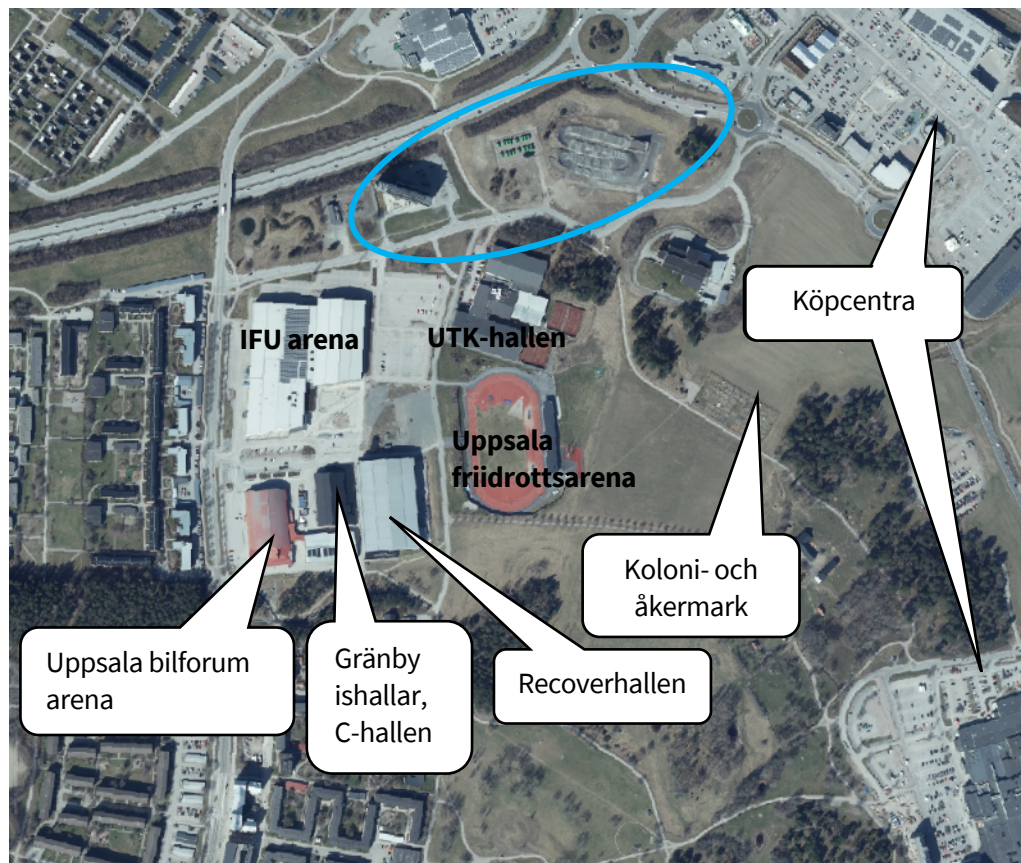
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger cirka tre kilometer från Uppsala centralstation, på Gränbyfältets norra del, precis söder om Gränbyleden/väg 55.

Allmän områdesbeskrivning

Gränbyfältet är ett stort grönområde som i väster gränsar till Gränby sportfält med flera stora sporthallar samt utomhusanläggningar för idrott. Längs med Österleden finns två stora handelsplatser, Gränby köp och Gränby centrum. På fältet finns också kolonilotter, lekparker, en 4H-gård med djur och flera gång- och cykelstråk. På fältet finns också aktivt brukad odlingsmark. Strax söder om planområdet ligger ett vattenverk. I söder smalnar parken av och omgärdas av bostadsbebyggelse. Det är främst flerbostadshus från 50- och 60-talen med tre eller fyra våningar. Runt Gränby centrum och längs Vaksalagatan pågår en omfattande utveckling med flera nya bostadskvarter.



Figur 5. Ortofoto över Gränbyfältet med planområdet inringat med blå ellips. IFU arena (för innebandy och friidrott), Uppsala bilforum arena (främst för ishockey), Gränby ishallar C-hallen, Recoverhallen (för bandy).

Stads- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Nordvästra Gränbyfältet präglas av de många storskaliga och slutna sporthallarna samt de vidsträckta ytorna och parkeringsplatserna mellan dem. Området har växt fram successivt, och hallarna har en ganska varierande utformning. Gemensamt är dock att alla har en förhållandevis enkel gestaltning och att det är funktion snarare än form som varit vägledande för deras utförande.



Figur 6. Vy från Arenahotellet med IFU arena till höger i bilden och Recoverarenan i fonden.

Ytorna mellan sporthallarna är utformade för full verksamhet och kan därför upplevas öde vid tidpunkter med mindre aktivitet.

Planområdet ligger norr om sporthallarna, och platsen präglas av några större anläggningar med stora gräsbevuxna ytor emellan. I planområdets västra del ligger en hotellbyggnad i nio våningar, Arenahotellet, uppfört under andra halvan av 2010-talet. Hotellet är vitt med inslag av fönsteromfattningar i avvikande material och färg. Runt hotellet finns parkering och klippta gräsmattor.

Planområdet är väl synligt från trafiklederna och lokalgatorna i närområdet, till Bärbyleden/väg 55, E4:an och väg 288 mot Östhammar.



Figur 7. Arenahotellet i vitt med en sockel i svart och turkost. Entrén markeras genom att förläggas i en utskjutande byggnadsdel som är uppförd i trä och glas. Hotellets kortsida domineras av den utanpåliggande brandtrappan.

Öster om hotellet går gång- och cykelvägen mellan Nyby och innerstaden. Ytterligare österut finns ett batterilager som förvaras i uppställda containrar på en grusad yta. Det finns också en BMX-bana belagd med grus och höga ramper. Banan har en tillfällig och enkel karaktär. Mellan anläggningarna finns ytor med högt gräs samt mindre buskar och träd. Området skärmas av med buller- och skyddsvallar längs med trafiklederna. Vallarna är planterade med blommande buskar och låga träd. Vallarna utgör också ett visuellt skydd mot trafikleden. I planområdets östra del finns en träddunge, i vilken det finns en forntida offersten, Brillingestenen.

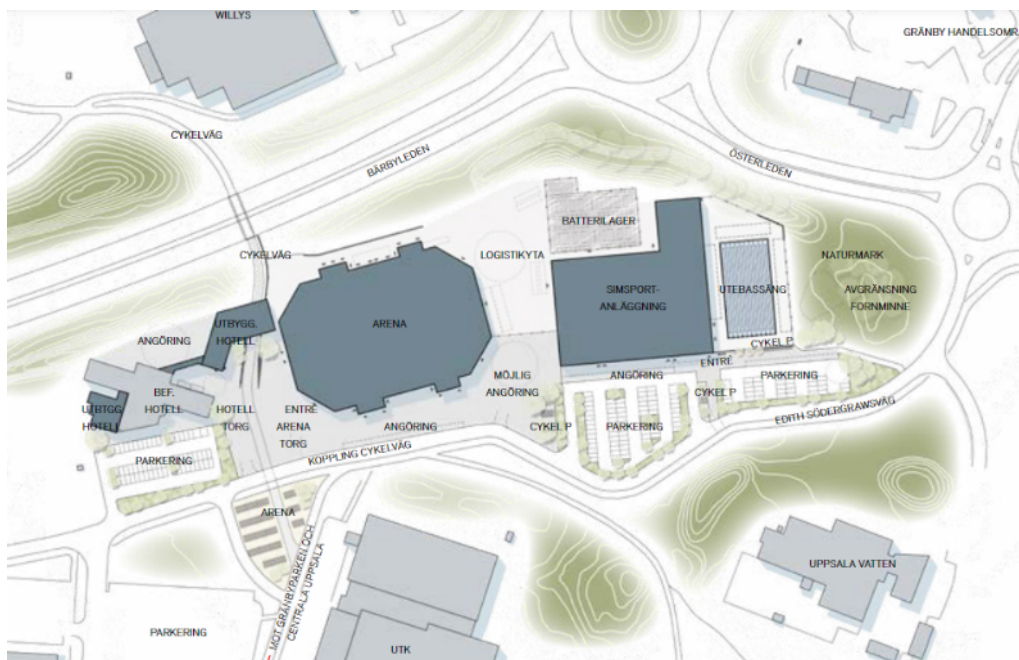


Figur 8. Vy från Arenahotellet. I förgrunden syns gång- och cykelvägen mellan Nyby och innerstaden, där bakom batterilagret i gröna containrar. Ytterligare längre bort breder BMX-banan ut sig, och bakom den ligger en trädunge i vilken Brilligestenen finns.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en förstärkning av Gränby sportfält. Arenan blir en ny målpunkt för hela regionen och ett centrum särskilt för elitidrotten, men också för andra typer av evenemang.

Badanläggningen är tänkt att användas regelbundet av simklubbar och simskolor för träning och tävlingar, samt av allmänheten för motionssim. Utomhusbassängen kan också komma att kunna användas av allmänheten under sommarsäsongen. Verksamheten på arenan kommer att användas mer oregelbundet för större sportevenemang, till exempel hockeymatcher, ridsport eller handboll. Arenan kommer också användas vid andra tillfällen som konserter eller mässor.



Figur 5. Möjlig placering av byggnaderna på platsen samt användning av ytorna mellan. Bild White arkitekter.

Detaljplanen är flexibel och reglerar inte byggnadernas placering, utan endast hur stora volymer som får byggas. Det innebär att planen ger möjlighet att placera byggnaderna på många olika sätt. Byggnadernas krav på funktion skapar dock vissa förutsättningar för hur de kan placeras. Det ger stora funktionella samordningsvinster att ha ett hotell i direkt anslutning till arenan. Den nya hotellbyggnaden ska vara möjlig att sammanbygga både med det ursprungliga hotellet och med arenan. Det kan till exempel göras genom förbindelselänkar mellan husen. En viktig förutsättning för detaljplanen är att gång- och cykelstråket genom planområdet ska behålla sin funktion och ungefärliga sträckning. För att möjliggöra det, och samtidigt förbinda byggnaderna, är det möjligt att placera hotellbyggnaden över gång- och cykelstråket. Gång- och cykelstråket måste dock ha en fri höjd på minst 3,2 meter, vilket styrs i detaljplanen.

För att arenan ska klara in- och utsläpp av många människor samtidigt krävs stora ytor framför entrén. Tillsammans med hotellbyggnaderna kan därför arenan omsluta ett torg som genomkorsas av gång- och cykelstråket. På torget finns plats för till exempel uteservering i anslutning till hotellet eller arenan. Friytornas storlek och läge regleras inte i detaljplanen.

Torget mellan arenan och hotellet måste utformas för att vara en trygg och välkomnande plats både när det är fyllt med folk vid evenemang och vid de tillfällen då det är mera folktomt. För att öka orienterbarheten och skapa rumslighet kan till exempel träd och planteringar placeras ut på ett ändamålsenligt sätt. Detta styrs dock inte i detaljplanen.

Sammanhanget mellan de olika platserna som bildas mellan och framför byggnaderna kan stärkas till exempel genom en sammanhängande möblering eller plattsättning.

Inom området för badanläggningen får ett lager för arenaverksamhet uppföras. Det kan uppföras på batterilagrets plats om batterilagret tas bort men kan också få en annan placering.

Gestaltning

De tre byggnaderna på platsen kommer att få olika karaktärer men eftersom de placeras nära vandra och eftersom samspelet mellan de olika funktionerna är viktiga bör detta också ges uttryck i arkitekturen.

Arenan

Arenan kommer att bli en viktig målpunkt i Uppsala och därför är byggnadens utformning av stor betydelse. Gestaltningen av arenan kan vara enkel men byggaktörens ambitionen är att den trots det kan inge en genomarbetad känsla. Fasaden kan kläs med välstrukturerade fasadelement eller plattor, vilka kan kompletteras med anpassade fönster och dörrar. Kompletterande element som till exempel utrymningstrapphus, skyltar, belysning och skärmtak bör ses som en del i utformningen av byggnaden och stämma med den övergripande gestaltningstanken.

Utformningen av arenan styrs inte i detaljplanen. Inför samråd har referensbilder tagits fram av fastighetsutvecklaren för att visa på vägledande exempel inför det kommande arbetet med byggnadens utformning.



Figur 6. Referensbild med exempel på strukturerad linjering, tydlig entré samt effektbelysning. Bild Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.



Figur 7. Referensbild med exempel på effektfulla former och en tydlig entré. Bild Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.

Arenan bör utformas med tydliga entréer som vänder sig helt eller delvis mot Edith Södergrans gata, så att den bidrar med liv och rumslighet till gatan och ytorna framför entrén.

Badanläggningen

Detaljplanen möjliggör en ny badanläggning bestående av en simhall samt en utomhusbassäng. Badhuset kommer främst användas för klubbverksamhet och simskola, men också för motionssim. Utomhusbassängen kommer att kunna användas för tävlingar och träningar men kan också komma att öppnas upp för allmänheten. Runt utomhusbadet ska det vara möjligt att ställa upp läktare och därför kommer

marken troligtvis att hårdgöras. Både inomhus och utomhus planeras 50-metersbassänger.

Gestaltningen av badanläggningen regleras inte i detaljplanen. Byggnaden kan till exempel uppföras med betongelement. Elementen kan försees med olika typer av infärgning och matrisgjutning för att skapa en fasad med skärpa och kvalitet. Störst omsorg bör läggas på de fasader som vänder sig mot de publika ytorna.

Badanläggningen kan utformas med få men väl tilltagna fönsterytor. Fönstren kan placeras lågt för att ge möjlighet till kommunikation mellan ute och inne. Placeras fönstren högre ger de i stället möjlighet till bra ljusspridning inne i byggnaden.

Badanläggningens entré bör vara tydligt markerad och placerad framför en plats som är tillräckligt stor för att vara en uppsamlingsplats. Mot entrén kan tydliga stråk utformas för att underlätta orienterbarheten.



Figur 8. Exempel på utformning av entrén till simhallen och platsen framför. Bild White arkitekter.

Hotell

Detaljplanen medger en ny hotellbyggnad i anslutning till den ursprungliga. Bottenvåningen och de två våningarna över kan utformas med stora glaspartier för att bidra till att skapa kommunikation mellan det som händer på platsen framför hotellet och det som händer inne i byggnaden. Lobby, bar och restaurang etcetera kan placeras i dessa våningar för att skapa en aktiv bottenvåning. Bottenvåningarna kan också dras in för att ytterligare accentuera dessa våningsplan.

Ovan de glasade våningarna föreslår byggaktören en vit fasad klädd i fasadskivor med tre olika glansvärden vilket syftar till att markera byggnadens vertikalitet. Längst upp kan en uppglasad aktivitetsvåning byggas. Inglasningen kan delas upp av vertikalt uppställda, vita fasadskivor så att en rad glasrektanglar ställda på högkant bildas. Rektanglarna kan successivt bli högre så att taket får en asymmetrisk utformning. Huset kommer att understiga 45 meter över marknivå. Utformningen regleras inte i detaljplanen.



Figur 9. Exempel på utformning av hotellbyggnad jämte den befintliga hotellbyggnaden till vänster i bild. Bild Part Group.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i ett område som kommunen tidigare bedömt har kulturmiljövärden, då det ingår som en del av en den öppna, flacka Uppsalaslätten. Planområdet ingår inte i kärnområdet för kulturmiljön. Bedömningen att planområdet är en del av området för kulturmiljö är framtagna år 1990. Då fanns varken E4:ans dragning öster om planområdet eller utbyggnaden av handelsområdet Gränby. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att de redovisade kulturmiljövärdena inte längre är relevanta för planområdet.

Forn- och kulturhistoriska lämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar. En forntida offersten, Brillingestenen (L1941:4012) samt ett gravfält (L1941:3940). Träddungen med offerstenen regleras i detaljplanen med prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas, samt med ett krav på marklov för fällning av träd som har en stamdiameter på tio centimeter en meter över marken, eller är större. Dessa får endast tas bort av dokumenterat sjukdomsskäl eller om de utgör en fara för personer eller egendom. Planen reglerar också att markens höjd inte får ändras, så att stenen och den omgivande träddungen inte påverkas av planens genomförande.

Platsen för gravfältet och dess skyddszon är delvis redan påverkad, och en ansökan om att gräva ut gravfältet är skickad till länsstyrelsen.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet är en del av Gränbyfältet, och platsen är till största delen ianspråktagen för verksamheter eller hårdgjord för trafikändamål. På platsen finns också skyddsvallar mot Bärbyleden/väg 55. De ytor som inte är hårdgjorda består av gräsytor, både skötta

och mer vilda, samt planteringar med låga träd och buskar på skyddsvallarna mot Bärbyleden/väg 55. Det förekommer också enstaka träd och större buskar på andra ställen inom området.

Marken inom planområdet har tidigare klassats som öppen mark, med torr frisk gräsmark, enligt en utförd biotopkartering (Calluna, 2015). Inga naturvärdesobjekt har redovisats inom området. I öst finns en skogsdunge som planeras vara kvar.

Det finns registrerade observationer av tornfalk, ärtsångare och sparvhök inom området. Ärtsångaren bedöms framför allt finnas i buskvegetationen ovanpå skyddsvallarna. Tornfalken skulle kunna bygga bo i någon av de byggnader som finns på platsen. Den observerade sparvhöken bedöms vara förbiflygande eftersom det inte finns några attraktiva livsmiljöer för sparvhök inom planområdet.

På platsen finns också fynd av stjärtmossa och vit sminkrot. Fyndet av vit sminkrot finns öster om skogsdungen och alltså utanför det område där planen kommer att medge bebyggelse. Fynd av stjärtmossa finns inom området för BMX-banan. Stjärtmossan är en rödlistad art, men den är inte fridlyst enligt artskyddsförordningen.

Gränbyfältet är ett av Uppsalas största park- och rekreationsområden. Planområdet omgärdas dock främst av de stora sporthallarna, av Uppsala vattens vattenverk, Vattenfalls transformatorstation samt delvis av jordbruksmark. Den nya bebyggelsen kommer därför snarare knyta an till området för sporthallar än till park- och rekreationsområdet.

Förändringar

Genomförandet av planen innebär att största delen av planområdet kommer att hårdgöras och bebyggas, med undantag av träddungen längst i öster som kommer att sparas och skyddas genom regleringar på plankartan.

Den tillkommande hotellbyggnaden och eventuellt även annan tillkommande bebyggelse kan komma att synas från sportfältet. Detta kommer vid behov att utredas närmare under det fortsatta planarbetet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Norr om planområdet ligger Bärbyleden/väg 55. Väg 55 förbinder Uppsala och Norrköping. Bärbyleden kallas den del som går som en båge genom norra Uppsala och som förbinder vägarna 55, 72 och 272 med Tycho Hédens väg och E4:an. I korsningen mellan Bärbyleden/väg 55 och Österleden finns en cirkulationsplats. Österleden går i sydlig riktning från planområdet och förbinder Bärbyleden/väg 55 med Vaksalagatan. Längs med Österleden ligger både Gränby centrum och handelsplatsen vid Takpannegatan, vilka alstrar stora trafikmängder.



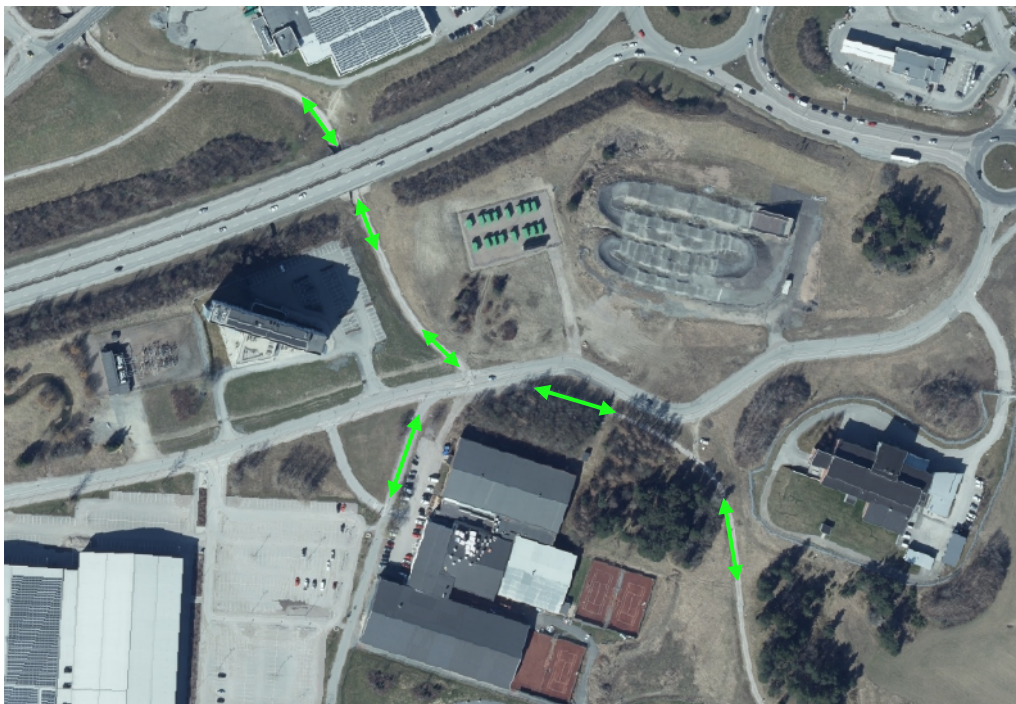
Figur 10. Ortofoto över planområdet och omgivande vägnät med gatunamn utsatta.

Söder om planområdet ligger Edith Södergrans gata som är en lokalgata. Gatan förbinder Råbyvägen med Österleden och Takpannegatan. Väster om planområdet ligger Råbyvägen. Råbyvägen korsar Bärbyleden/väg 55 i en planskild korsning. Via Råbyvägen nås flera av de större sporthallarna söder om planområdet, som till exempel IFU arena. Planhandlingarna kommer att kompletteras med beskrivning av trafikflöden på berörda vägar till granskningen.

Bärbyleden/väg 55, Österleden och Råbyvägen är hårt trafikerade vägar. Edith Södergrans gata däremot är en lugnare lokalgata som äldre barn och ungdomar kan korsa utan vuxens sällskap, till exempel för att använda det gång- och cykelstråk som korsar gatan i planområdets södra del.

Gång- och cykeltrafik

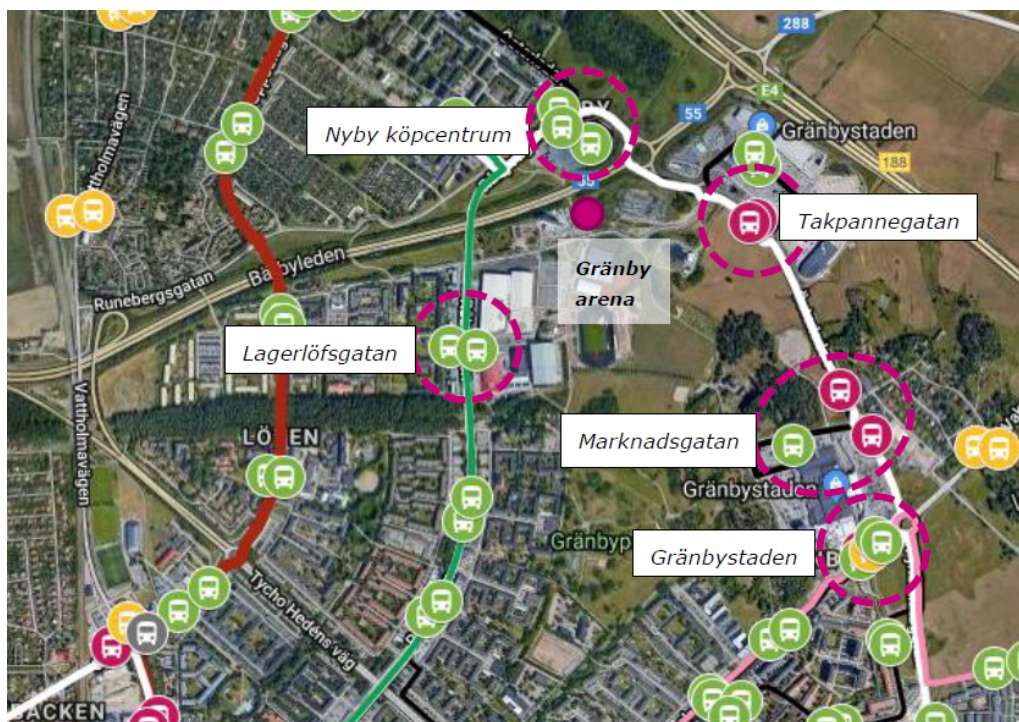
Genom planområdet löper ett huvudcykelstråk som förbinder Nyby med innerstaden, via Gränby. På Gränbyfältet finns flera målpunkter och vidare söderut nås centrala Uppsala via cykelstråket. Cykelstråket korsar Bärbyleden/väg 55 via en gång- och cykeltunnel. Gena, bilfria och trygga gång- och cykelstråk är viktiga för att barn och ungdomar ska kunna ta sig på egen hand mellan olika målpunkter, till exempel mellan hemmet och träning på Gränbyfältet.



Figur 11. Ortofoto över planområdet. Gröna pilar markerar huvudcykelstråk genom och i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns fem busshållplatser inom ett gångavstånd på 400 till drygt 1 000 meter från planområdet. Vid Lagerlöfsgatan, cirka 500 meter från planområdet, och Gränbystaden, drygt en kilometer från planområdet, stannar flera busslinjer med goda kopplingar till andra delar av staden. Vid Gränby centrum, Takpannegatan samt Marknadsgatan stannar en buss som kopplar ihop Nyby med Gränbystaden.



Figur 12. Karta som visar omgivande busshållplatser samt sträckningar av busslinjer genom närområdet. De fem närmaste busshållplatserna finns namngivna. Bild Ramboll.

Förändringar

Gatunät

Gatunätet påverkas inte av genomförandet av detaljplanen. Edith Södergrans gata är dock inte dragen enligt den tidigare planen. Därför bekräftas den befintliga sträckningen av Edith Södergrans gata i denna detaljplan. Inte heller infartsvägen till UTK-hallen söder om planområdet är dragen enligt plan. Den befintliga infarten bekräftas därför i planen.



Figur 13. Karta där plangränser från Detaljplan för Bärbyleden, etapp 3, delen Röbo till Brillinge/E4, visas mot ett ortofoto av genomförda vägdragningar.

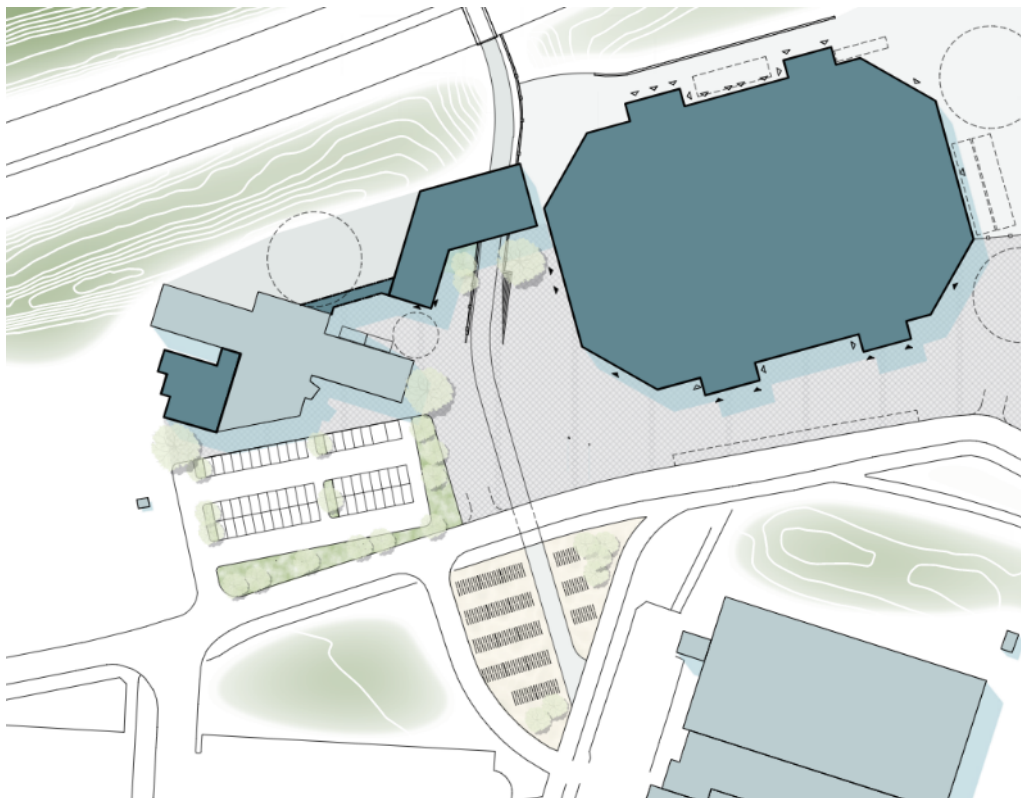
Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av detaljplanen innebär att huvudcykelstråket måste få en något justerad sträckning. För att möjliggöra utbyggnaden av hotellet och en eventuell sammanbyggnad av hotellet och arenan måste hotellet placeras så att det delvis byggs över gång- och cykelvägen. Lutning på den nya sträckningen kommer att bli maximalt fem grader. Gång- och cykelvägen regleras som allmän plats, och därför måste tredimensionell fastighetsbildning ske för att möjliggöra överbyggnaden. För gång- och cykelstråket krävs en fri höjd på minst 3,2 meter.

Eftersom inte sträckningen påverkas mer än marginellt kommer inte heller möjligheten för barn och unga att röra sig genom området att påverkas. När platsen bebyggs och fler rör sig i området under fler delar av dygnet och året ökar användbarheten, eftersom öde platser ofta upplevs som mer otrygga och därmed riskerar att användas mindre.

Passagen under hotellet innebär att tunneln blir längre, vilket kan påverka både känslan av otrygghet och den verkliga risken att utsättas för brott. Å andra sidan kan hotellverksamheten, som är öppen dygnet runt, bidra till känslan av säkerhet eftersom platsen blir mer befolkad. Det är möjligt att i stället välja att cykla eller gå över

Bärbyleden/väg 55 längs Råbyvägen. Det är dock en lång omväg för den som rör sig mellan Gränby centrum och Nyby.



Figur 14. Utsnitt ur en situationsplan som visar den föreslagna dragningen av gång- och cykelvägen under hotellet samt genom planområdet. Bild White arkitekter 2022-06-10.



Figur 15. Illustration av möjlig utformning av gång- och cykelbanan under hotellbyggnaden. Bild Part Group

Kollektivtrafik

Detaljplanen kommer inte att påverka placeringen av busshållplatser. För att stödja hållbart resande till arenan vid större evenemang har Region Uppsala meddelat att de är positiva till att öka turtätheten punktvis på de linjer som många kan komma att använda för att ta sig till arenan. Färdigställandet av arenan beräknas till år 2025 eller år 2026, vilket är en senare tidpunkt än Region Uppsalas planering av trafikering sträcker sig till. Samarbetet fortsätter därför under det kommande planarbetet samt under genomförandet av detaljplanen.

Parkering och angöring

Detaljplanen medger tre större anläggningar som alla har omfattande parkeringsbehov.

Parkering vid arenan

För arenan har en mobilitetsutredning tagits fram (Ramboll 2022). Arenan planeras för ett maximalt besöksantal om 6 000 personer. De flesta evenemang på arenan beräknas dock inte ha så många besökare. Maximalt besöksantal beräknas till två gånger per år. Fyra gånger per år beräknas arenan ha 5 000 besökare, fem gånger per år beräknas 4 000 besökare komma, och sju gånger per år beräknas arenan ha 3 000 besökare. I mobilitetsutredningen har beräkningar gjorts för behovet av parkering för två nivåer av besöksantal, 6 000 respektive 3 000 besökare. Behovet av parkeringsplatser grundar sig på ett framräknat antagande i mobilitetsutredningen om att det troligaste är att 52 procent av besökarna tar sig till arenan med bil, 19 procent kommer dit med kollektivtrafik, gång och cykel samt övriga trafikslag beräknas till 29 procent. För 6 000 besökare innebär det ett behov av 1 200 parkeringsplatser. För 3 000 besökare krävs enligt beräkningarna 600 parkeringsplatser.

I Uppsala kommun finns ett mål om att 75 procent av resorna inom kommunen ska ske på ett hållbart sätt. För att minska behovet av parkeringsplatser och öka andelen hållbart resande till arenan vid större evenemang föreslås flera åtgärder i mobilitetsutredningen. För att lyckas krävs att arrangören, kommunen och fastighetsägaren samarbetar och vidtar åtgärder. Vid bokning av biljett till ett evenemang kan arrangören informera om och uppmuntra till att ta sig till arenan på annat sätt än med bil. Arrangören och fastighetsägaren kan också samarbeta med Region Uppsala för att möjliggöra extrainsatt kollektivtrafik vid evenemang och eventuellt också möjlighet att använda sin evenemangsbiljett som bussbiljett. Kommunen kan bidra med att stärka tillgängligheten på gång- och cykelvägnätet genom att till exempel förbättra skyltningen. Det kan också handla om att se över trygghetsskapande åtgärder som bättre belysning eller klippning av vegetation som annars skymmer sikten. Gång- och cykelstråken kan också behöva ses över ur trafiksäkerhetssynpunkt. För större evenemang kan extrainsatt skytteltrafik också vara en åtgärd som får ner resandet med egen bil. Det handlar framför allt om att hämta resenärer som kommer med tåg till stationen för att besöka ett större evenemang. Kommunen kan bistå i att undersöka möjligheten att hitta en lämplig plats för uppställning av bussar i nära anslutning till stationen.

Om åtgärder vidtas för att öka det hållbara resandet och därmed minska antalet resor med egen bil, kan det antagna parkeringsbehovet minska. Minskningen förutsätter också att samåkningen ökar så att varje bil rymmer i genomsnitt 2,6 besökare. Efter vidtagna åtgärder beräknas ett evenemang med 3 000 besökare kräva 410 parkeringsplatser, och ett utsålt evenemang med 6 000 besökare beräknas kräva 810 parkeringsplatser.

En inventering av parkeringsmöjligheter vid sporthallarna söder om planområdet visar att det finns kapacitet för ungefär 350 parkeringsplatser för arenabesökare där. Detta baseras bland annat på att evenemang på arenan och största mängden besökare i sporthallarna inte sammanfaller. Inom planområdet behöver cirka 100 parkeringsplatser anläggas för arenans och badanläggningens behov, men detta regleras inte i planen utan följs upp i bygglovskedet.

För upp till 3 000 besökare beräknas parkeringsplatserna inom planområdet tillsammans med parkeringarna vid sporthallarna att räcka till. Om ett evenemang med 3 500 besökare eller fler sammanfaller med maximal användning av sporthallarna kommer dock inte parkeringsplatserna att räcka till. Vid ett fullsatt evenemang med 6 000 besökare kommer 44 procent, eller 360 bilar, att behöva hitta parkeringsplatser på andra platser.

Åskådare/ besökare	Sammanlagt parkeringsbehov (scenario troligt med åtgärder)	Bedömd parkering inom Gränby sportfält		Bedömd parkering utanför Gränby sportfält	
		Antal (bpl)	Andel (%) av det totala parkeringsbehovet	Antal (bpl)	Andel (%) av det totala parkeringsbehovet
500	70	70	100%	0	0%
1000	140	140	100%	0	0%
1500	210	210	100%	0	0%
2000	270	270	100%	0	0%
2500	340	340	100%	0	0%
3000	410	410	100%	0	0%
3500	480	450	94%	30	6%
4000	540	450	83%	90	17%
4500	610	450	74%	160	26%
5000	680	450	66%	230	34%
5500	750	450	60%	300	40%
6000	810	450	56%	360	44%

Figur 16. Tabell över antal besökare och uppskattat behov av parkering. Bild Ramboll.

Vid evenemang med 3 500 besökare eller mer beräknas besökare med bil kunna parkera på intilliggande parkeringsplatser för handel i Gränbystaden och Gränby centrum. Det är möjligt eftersom evenemang vid arenan och toppar i besöksantal på handelsplatserna inte sammanfaller. Kommunen och Uppsala arenor och fastigheter är i kontakt med fastighetsägen om möjligheten att viss parkering sker vid handelsplatserna.

Tömning av arenan

Vi ett större evenemang behöver ett stort antal bilar att lämna parkeringsplatserna runt arenan samtidigt. För Bärbyleden/väg 55 norr om planområdet och cirkulationsplatsen mellan Bärbyleden/väg 55 och Österleden pågår en hindersinventering och ett arbete med att ta fram åtgärdsförslag för att öka framkomligheten. Bärbyleden/väg 55 är högt belastad under framför allt rusningstid då långa köer kan bildas. Uppsala kommun och Trafikverket arbetar med ett förslag om att göra om cirkulationsplatsen till en trafikljusreglerad korsning. För att göra det krävs en vägplan som Trafikverket tar fram. Vägplanen beräknas vara klar cirka år 2027, därefter ska åtgärderna genomföras. En trafiksimulering har tagits fram för att visa konsekvenserna för det omgivande vägnätet vid tömning efter ett större evenemang. Simuleringen är gjord utifrån ett scenario med 5 000 besökare och utifrån förutsättningen att cirkulationsplatsen mellan Bärbyleden/väg 55 och Österleden är omgjorda till korsningar med trafikljus. Simuleringen förutsätter också att alla cirkulationsplatser med utfarter mot Österleden från Edith Södergrans gata samt från handelsplatserna är omgjorda till ljusreglerade korsningar. I simuleringen beräknas tömningen ske mellan 18 och 19 en helg. Trafiken är beräknad enligt prognosen för en lågtrafiktimme år 2040.



Figur 17. Simulering av trafiken och graden av köbildning vid tömning av arenan efter ett evenemang med 5 000 besökare prognosår 2040, och där ett antal cirkulationsplatser ersatts med trafikljusreglerade fyrvägs korsningar. Bild Ramboll.

Simuleringen visar att trafiken på Österleden och Bärbyleden/väg 55 inte påverkas eftersom trafikljusen gör att trafiken stannar på det lokala vägnätet och bara släpps vidare stötvís. Det gör att det inte spelar någon roll om det är ett evenemang med 5 000 eller 6 000 besökare, det kommer ändå endast att bli köer på det kommunala vägnätet.

Cykelparkering vid arenan

För att öka antalet som väljer att cykla till arenan vid evenemang är det viktigt att det finns tillräckligt många samt tillräckligt attraktiva cykelparkeringsplatser i anslutning till arenan. För ett scenario med 3 000 besökare och vidtagna åtgärder för en ökad andel hållbart resande krävs 600 till 750 cykelparkeringsplatser. För ett scenario med 6 000 besökare och vidtagna åtgärder för en ökad andel hållbart resande krävs 1 200 till 1 500 cykelparkeringsplatser.

Norr om Edith Södergrans gata planeras 220 cykelparkeringsplatser. Söder om gatan är det möjligt att parkera ungefär 600 cyklar. Det är också möjligt att parkera cyklar söder om planområdet vid IFU arena. Övriga cykelparkeringsplatser måste ha tillfälliga lösningar. Kommunen kommer inför detaljplanens granskning att arbeta vidare med att hitta en plats för dessa.

Angöring och avfallshantering

Detaljplanen reglerar inte byggnadernas placering, vilket innebär att flera sätt att ordna angöring inom området är möjlig. Den mesta angöringen kommer att behövas i den del av området som är avstängt för allmänheten. Passager över den publika

delen kan dock krävas. Dessa ska göras på särskilt anvisade platser och lösas så att så få konflikter som möjligt uppstår med andra trafikanter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att eftersom det finns stora ytor inom planområdet kommer angöring vara möjlig att ordna på ett tillräckligt bra sätt.

Parkeringsbehov för hotell och badanläggning

Inom planområdet finns ett hotell med cirka 200 rum, till vilket hör cirka 84 parkeringsplatser. Dessa kommer dock att försvinna när hotellet kompletteras med ytterligare en byggnad med cirka 250 rum. I stället kommer en ny parkeringsplats med cirka 60 platser att anläggas mellan den ursprungliga hotellbyggnaden och Edith Södergrans gata. Vid större evenemang förutsätts att hotellgäster och besökare till evenemanget i de flesta fall är samma personer och därför ingår hotellgästerna i resonemangen om parkeringsbehov ovan.

Badanläggningen har till skillnad från arenan en löpande verksamhet för framför allt simklubbar och idrottsföreningar. Under sommarsäsongen kan dock utomhusbassängen komma att vara öppen för allmänheten. Parkeringen inom fastigheten med cirka 100 parkeringar kommer att i första hand täcka badanläggningens behov för den löpande verksamheten. Större evenemang vid arenan och till exempel tävlingar i badanläggningen sammanfaller troligen sällan, men frågan kommer att belysas mer i en parkeringsutredning som kommer att tas fram för badanläggningen och hotellet, till granskningsskedet av detaljplanen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska 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. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

För arenan, badanläggningen och simhallen behöver behovet av parkering för rörelsehindrade beaktas. Boverket har som krav att denna typ av parkering ska vara placerad 25 meter från entré, och detta medför att placering endast är möjlig direkt vid arenan. Inför detaljplanens granskning kommer kommunen att se över hur många parkeringsplatser för rörelsehindrade som behövs för arenan och hur behovet kan lösas i enlighet med Boverkets krav.

Sociala aspekter

Sociala förutsättningar

Bostadsområdena närmast Gränby består främst av flerbostadshus uppförda under andra halvan av 1900-talet. Sedan millennieskiftet har områdena vid Gränby centrum, längs Råbyvägen och Vaksalagatan byggts till. Den äldre bebyggelsen domineras av hyresrätter och den nya av bostadsrätter. Statistik sammanställd av kommunen visar att upp till 80 procent av de boende i området är idrottsaktiva, men andelen aktiva är lägre i områden med hyresrätter än i områden med bostadsrätter. Generellt sett har bostadsområdena närmast Gränby upplevda och faktiska problem med tryggheten i sina områden, det gäller framför allt kring författargatorna söder om Gränby sportfält.

I ett gemensamt arbete mellan kommunen och bostadsbolagen i området pågår ett projekt för att stärka de sociala värdena i de omgivande bostadskvarteren.

Parkmiljöer kan av många upplevas som otrygga under dygnets mörka timmar. Badanläggningen och hotellet kommer att bidra till att fler människor rör sig i området. Människor i rörelse på en plats bidrar ofta till tryggheten i ett område. Eftersom det är ett idrottsområde dit idrottsaktiva människor från hela Uppsala kommer, har platsen potential att bli en mötesplats för personer med gemensamma intressen, från olika områden i kommunen.

Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

Både arenan och badanläggningen är positiva tillskott för föreningslivet i Uppsala, vilket är positivt för barn och unga som ägnar sig åt idrott. På arenan kan också andra evenemang anordnas som riktar sig till barn och familjer. Platsen runt de nya anläggningarna regleras inte i detaljplanen men behöver utformas så att de blir lättorienterade även för ett barn. Det måste gå att ta sig till anläggningarnas entréer på ett trafiksäkert sätt.

Mark och geoteknik

Jordlagerföljden består av ett lager fyllning som överlagrar två till tio meter kohesionsjord ovan friktionsjord. Dessa jordlager vilar på berg. Bergets överyta har påträffats sex till femton meter under markytan.



Figur 18. Utsnitt ur jordartskarta från Statens geotekniska institut, SGI. Planområdet ungefärligt inringat med svart ellips. Mörkare gul färg betecknar postglacial lera och skrafferad yta betecknar fyllning. Yta redovisad med turkos med vita prickar betecknar grusig morän.

Undergrunden som primärt utgörs av berg och morän är inte känslig för tillskottslast. I områden med fyllning finns däremot risk för sättningar eftersom fyllningen har lagts dit utan krav på innehåll eller komprimering. Sättningar kan till exempel påverka ledningar genom området.

Enklare och lättare byggnader som till exempel sophus och förråd kan grundläggas direkt på mark utan särskilda geotekniska förstärkningsåtgärder. Tyngre byggnader eller byggnader med stora spännvidder och punktlaster måste grundläggas med spetsbärande pålar ner till berg.

Området klassas som normalradonmark. Den täta leran över underliggande jordlager skyddar mot radon. När leran schaktas bort under byggskedet kan det innebära att radon frigörs. Byggnationen ska vid behov utföras radonskyddat, och ytterligare radonmätningar ska göras.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Dagvatten kallas det vatten som rinner över marken i samband med regn eller som smältvatten från is och snö. Den yt- eller grundvattenförekomst som vattnet till slut når kallas recipient. För alla recipienter finns fastställda miljökvalitetsnormer. Recipient för planområdet är Fyrisån, delen Jumkilsån–Sävjaån. Mellan recipienten och grundvattenförekomsterna Jumkilsån–Broby samt Uppsalaåsen finns hydraulisk kontakt. Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen bedöms ha god kvantitativ status. Kemisk status bedöms som otillfredsställande. Grundvattenförekomsten Jumkilsåsen-Broby bedöms ha god kemisk och kvantitativ status.

Fyrisån har måttlig ekologisk status, utifrån miljökvalitetsnormen. Ett undantag har gjorts för kvalitetskravet, som medför att måttlig ekologisk status ska uppnås år 2033, i stället för god ekologisk status som är det normala kravet. Vattenförekomsten påverkas av tätortsbebyggelse i direkt närhet till strandlinjen. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av bebyggelsen (VISS, 2022).

Särskilt förorenande ämnen som påverkar den ekologiska statusen negativt är ammoniak och läkemedelsresten diklofenak, som är uppmätta i halter över respektive gränsvärde i vattenförekomsten (VISS, 2022).

Fyrisån ska uppnå god kemisk status senast år 2027. Idag är den kemiska statusen klassad som ”uppnår ej god”. Det beror bland annat på att bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar överskrider riktvärdena. För dessa ämnen finns dock undantag, då dessa bedöms vara ”överallt överskridande ämne”, eftersom de överskrider gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster (VISS, 2022).

Förutom ”överallt överskridande ämnen” bedöms följande prioriterade ämnen leda till ”ej god kemisk status”, då de har uppmätts i vattenförekomsten med halter över respektive gränsvärde i bedömningsgrunderna: antracen, fluoranten, PFOS samt tributyltennföreningar (VISS, 2022).

Risk för påverkan på grundvatten

Grundvattnets trycknivå bedöms ligga cirka sex meter under markytan med en fallande gradient i sydvästlig riktning. Grundvattenrör är installerade på platsen för att säkerställa grundvattnets strömningsriktning.

Inom planområdet längst i öster finns ett område som klassas som hög känslighetszon för påverkan på grundvatten. Klassningen beror på att området saknar tillräckligt med naturligt skyddande lerlager, vilket innebär att förorenat dagvatten kan infiltrera ner till grundvattnet. För att förhindra det måste vissa försiktighetsåtgärder vidtas inom området. Inom planområdet gäller därför att:

- Våningsplan under mark får endast uppföras om de byggs med tät konstruktion.
- En släckvattenzon ska anläggas så att släckvatten ska kunna samlas in och avlägsnas, det gäller även under byggtiden.
- Dagvatten från tak får infiltrera så länge det finns en släckvattenzon.
- Dagvatten från gång- och cykelväg får infiltrera i grönområden.
- Dagvatten från väg och gata bör tas om hand i täta växtbäddar och därefter ledas bort via ledning.
- Dagvattenledningar ska ha garanterat täta skarvar
- Översvämningssvatten får ledas mot grönytor för fördröjning och infiltration.



Figur 19. Karta som visar känslighetszoner för påverkan på grundvattnet. Grön yta betecknar låg känslighetszon, gul yta betecknar måttlig känslighetszon och rosa betecknar hög känslighetszon.

Den miljötekniska undersökningen visar att de analyserade ämnena förekommer i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för såväl känslig markanvändning, som för mindre känslig markanvändning. Kobolt och nickel är ämnen som förekommer naturligt i uppländska lerjordar. Övriga föroreningar förekommer framför allt i fyllningsmassorna som ligger överst av jordlagren. Dessa jordlager kommer i stor utsträckning att tas bort i samband med genomförandet av planen. Sanering kommer dock att krävas på den plats där föroreningar med halter över mindre känslig markanvändning förekommer.

Avrinning innan genomförd detaljplan

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Planområdet utgörs av mark med liten avrinning eftersom det främst består av genomsläppliga ytor.



Figur 20. Karta över flödesvägar för naturlig avrinning. Bild Bjerking.

Runt arenahotellet finns dagvattenbrunnar, och på parkeringen finns en oljeavskiljare. Vid BMX-banan har det vid platsbesök observerats dagvattenbrunnar, men exakt ledningsdragning från dessa är okänd. I viadukten under Bärbyleden/väg 55 finns en dagvattenpumpstation.

Dagvatten från planområdet avleds via ledning till recipienten, som ligger inom vattenskyddsområde för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen.

Föreslagen dagvattenlösning

Vid planens genomförande kommer marken att i högre utsträckning att bebyggas och hårdgöras, vilket innebär att flödena och föroreningsbelastningen kommer att öka om inga åtgärder vidtas. Uppsala vatten ställer krav på att 20 millimeter nederbörd ska kvarhållas och renas innan det avleds till det kommunala dagvattenätet. För att klara tillräcklig rening måste dock anläggningarna inom området i flera fall vara större än vad som behövs för att klara Uppsala vattens krav om fördröjning.

För att klara reningskravet måste den lokala reningen göras i två steg för nästan alla ytor. Vattnet kan först samlas upp i ett dike eller en regnbädd varifrån det leds vidare till ett underjordiskt makadammagasin innan det leds vidare till kommunens ledningsnät. För att klara reningen och fördröjningen inom planområdet föreslås 1 995 kvadratmeter yttlig dagvattenhantering och 1 380 kubikmeter magasinvolym.

Med de föreslagna reningsåtgärderna minskar föroreningsbelastningen från planområdet för samtliga ämnen.

Planhandlingarna kommer inför granskning att kompletteras med en riskbedömning gällande grundvattnets känslighet för påverkan.

Skyfall

Vid ett skyfall med 100 millimeter nederbörd kommer en vattensamling med ett större djup än en meter att samlas i viadukten under Bärbyleden/väg 55. Uppsala vatten har en pumpstation under viadukten, men den kan ha svårt att pumpa bort så stora

mängder vatten. Det innebär att gång- och cykelpassagen kan bli oframkomlig en stund efter ett skyfall.

I övriga området uppstår inga större vattensamlingar. Det är viktigt att marken inom planområdet höjdsätts så att vatten inte samlas där det kan skada byggnader eller så att översvämningssituationen nedströms, till exempel i viadukten under Bärbyleden/väg 55, förvärras. Vid skyfall får vatten ledas mot grönytor för fördröjning och infiltration, men det bör i första hand ledas till de egna dagvattenanläggningarna.

I oc



Figur 21. Skyfallskartering som visar vattensamlingar vid den höjdsättning som råder före planens genomförande. Bild Bjerking.

Norr om det befintliga hotellet har en potentiellt instängd yta identifierats. Det är viktigt att marken där höjdsätts så att vattnet inte riskerar att rinna ner mot viadukten så att översvämningssituationen där förvärras.

Höjdsättningen regleras inte i detaljplanen, med undantag av fornlämningsområdet i planområdets östra del.

Hälsa och säkerhet

Risk

För området har tre riskkällor identifierats, varav två är befintliga och den tredje tillkommer vid detaljplanens genomförande. De befintliga källorna utgörs dels av Bärbyleden/väg 55 som är primär transportled för farligt gods, dels av Vattenfalls batterilager. Efter planens genomförande kommer hanteringen av klor på den nya badanläggningen att utgöra en riskkälla.

Förutsättningar

Transporter med farligt gods

Bärbyleden/väg 55 är primär led för farligt gods. Det innebär att alla typer av farligt gods-transporter får trafikera leden. Uppskattningsvis utgjordes fyra procent av den tunga trafiken på leden av transporter med farligt gods. I den riskutredning som tagits fram för detaljplanen har en trafikprognos för år 2045 tagits fram. Prognosen är

baserad på Trafikverkets modell EVA. Till år 2045 beräknas transporterna med farligt gods öka med 18 procent.

Riskutredningen har visat att för sträckan på Bärbyleden/väg 55 vid planområdet är det relevant att beräkna risken för olyckor med transporter innehållande explosiva ämnen, brandfarlig gas, giftig gas, brandfarlig vätska samt oxiderande ämnen (brand och explosion).

Batterilager

Det förekommer risker med batterilagret endast i de fall då lagret drabbas av kortslutning eller uppvärmning. Då kan termisk rusning inträffa, vilket oftast leder till brand som är explosionsartad. En brand i batterilagret kan innebära att giftiga ämnen sprids med brandröken. För att släcka branden krävs stora mängder släckvatten. Beroende på ämnen i batterierna kan släckvattnet innehålla olika typer av föroreningar, bland annat finns risk för att frätande eller lättantändliga ämnen sprids med släckvattnet.

Förändringar

Beräkningar av risken inom planområdet görs för år 2045 när detaljplanen beräknas vara fullt genomförd. Det innebär att en badanläggning finns inom området. Hanteringen av klor inom området beräknas medföra en ökad risk.

Badanläggning

Vid rening av badvatten används klor. Klor hanteras normalt sett inte i ren form på anläggningen utan blandas till i slutna system. Klor blandat med vatten är inte farligt, men om klorgas läcker ut från blandningsprocessen eller vid transport kan det påverka risknivån inom området.

Samhällsrisk och individrisk

Risken beräknas dels för en enskild individ som befinner sig i området vid en olycka (individrisk) och dels för hur en olycka skulle påverka samhället – till exempel hur många individer som drabbas av en olycka beroende på om många bor, arbetar eller vistas i området där olyckan kan ske (samhällsrisk).

Den beräknade individrisken år 2045 beräknas vara acceptabel bortom 82 meter från väggkant. Närmare än 82 meter måste därför skyddsåtgärder vidtas. Inom planområdet beräknas det inte finnas några områden med oacceptabelt hög individrisk. Det är framför allt den stora mängden transporter samt transporter med giftiga och brandfarliga gaser som genererar stora skyddsavstånd.

Samhällsrisken har beräknats en kilometer från vägsträckan vid planområdet efter genomförd detaljplan år 2045. Det är framför allt en olycka med brandfarlig gas som beräknas påverka samhällsrisken inom beräkningsområdet.

Förslag på åtgärder

För att möjliggöra genomförandet av planen trots den förhöjda risken regleras i detaljplanen de riskreducerande åtgärder som föreslås i riskutredningen:

- Friskluftsintag inom 82 meter från Bärbyleden/väg 55 ska placeras högt och i riktning som inte vetter mot farligt gods-leden.
- Ventilation inom 82 meter från Bärbyleden/väg 55 ska vara avstängningsbar.

- Byggnader inom 82 meter från Bärbyleden/väg 55 ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot söder, bort från farligt gods-leden.
- Inom 50 meter från plats för lossning av klor till badanläggningen samt från batterilagret ska friskluftsintag på byggnader placeras bort från dessa.
- Fönster som vetter mot Bärbyleden/väg 55 ska inom 40 meter uppfylla minst brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande.

Buller

Närheten till Bärbyleden/väg 55 innebär att platsen är bullerutsatt. För de planerade verksamheterna hotell (O) och idrott (R) finns inga bullerrestriktioner. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför gjort bedömningen att en bullerutredning inte måste tas fram.

Markföroreningar

Marken runt planområdet har tidigare bland annat använts som område för lertäkt. En av dessa täkter gränsar till undersökningsområdets nordöstra del. Täkten användes av Waksala tegelbruk AB, även kallat Brillinge tegelbruk.



Figur 22. Ungefärligt undersökningsområde för geoteknisk och markmiljöundersökning markerad med röd linje. Bild Bjerking

Före detaljplanens genomförande måste marken saneras så att den uppfyller riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM. Provtagning i området visar att halterna av koppar överskrider riktlinjer för MKM i en provpunkt. Punktsanering krävs därför av ämnet. Risken för att koppar ska sprida sig till yt- och grundvatten bedöms som låg eftersom det inte finns vattendrag i närheten och det täta lerlagret skyddar grundvattnet. En anmälan ska göras inför saneringen.

Flera föroreningar överskrider riktvärdet för känslig markanvändning, KM, inom provtagningsområdet. Jord med föroreningsgrad över KM men under MKM kan lämnas kvar och bebyggas för detaljplanens syften. Schaktas jorden däremot bort från platsen räknas massorna som förorenade. Hanteringen kommer att fastslås under byggnationen i en masshanteringsplan.

I fyra av provpunkterna hittades PFAS, och i en provpunkt hittades även PFOS. PFAS är en samlingsbeteckning för elva högfluorerande ämnen (PFAS-11) där PFOS räknas som det mest toxiska. Naturvårdsverket har inte tagit fram några generella riktvärden för PFAS, men det finns rekommendationer från Statens geotekniska institut, SGI, samt flera miljöförvaltningar. De halter av PFOS som är funna inom undersökningsområdet understiger preliminära riktvärden för KM. För PFAS-11 finns inga bedömningsgrunder att jämföra med.

Luft

En beräkning av områdes luftkvalitet är gjord av SLB analys. Undersökningen visar att dygnsmedelvärde för både partiklar (PM10) och kväveoxid (NO₂) ligger under satta normvärden, som är 50 mikrogram per kubikmeter för partiklar och 60 mikrogram per kubikmeter för kväveoxid. Miljökvalitetsnormen för partiklar är satt till 15 mikrogram per kubikmeter och 20 mikrogram per kubikmeter för kväveoxid. Luftkvaliteten i planområdet klarar miljökvalitetsnormerna för båda ämnena.

Magnetfält

I anslutning till planområdet finns ett mindre ställverk som ägs av Vattenfall. Genom planområdet löper också markförlagda högspänningsledningar. Både ledningarna och ställverket alstrar magnetfält inom planområdet. Inom områden för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar får inga byggnader uppföras.

Markförläggning av kraftledningar innebär att de elektromagnetiska fälten i stort sett försvinner. Ställverket inom planområdet kan alstra magnetfält. Byggnader för stadigvarande vistelse ska inte uppföras inom områden med förhöjd strålningsrisk.

Mikroklimat

Stora, öppna, hårdgjorda ytor riskerar att bli utsatta vid stark sol, regn och blåst. Höga byggnader kan både innebära att en plats blir skuggad och ändra vindförhållandena i närheten så att platsen runt byggnaden blir blåsigare. Ett mer gynnsamt mikroklimat kan skapas genom träd, öppen dagvattenhantering och planteringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

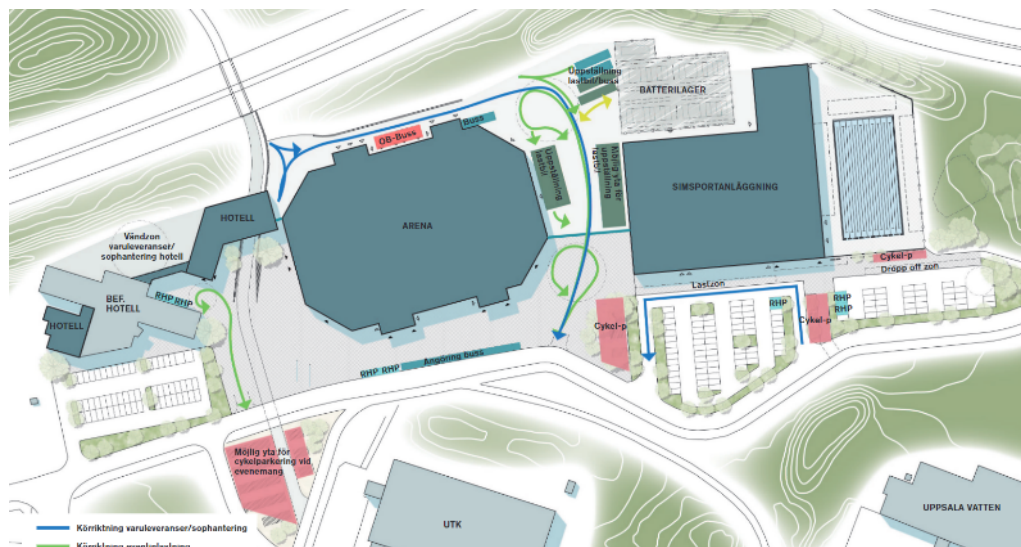
Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dagvattennät.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske från särskilda lastplatser på arenan, badanläggningen och hotellet. För arenan kan angöring för avfallshantering ske inom den del av området som kan hägnas in. Angöringen för avfallshantering ska ske så att

gångstråk inte korsas och backrörelser inte måste ske där oskyddade trafikanter rör sig. Angöring till badanläggningen kan ske på simhallens södra sida.



Figur 23. Bild över möjlig angöring för lassning och lossning, inklusive avfallshantering. Blå linjer visar körspår för varuleveranser samt avfallshantering, gröna linjer visar körspår för inlastning till arenan. Bild White arkitekter.

Den exakta utformningen av angöring för avfallshantering beror på hur byggnaderna placeras vid genomförandet. Placeringen styrs inte i planen. Förslaget ovan innebär vissa backrörelser med avfallsbil, men detta sker endast inom det område som är avstängt för allmänheten (i den här disponeringen av planområdet).

El

Genom planområdet löper två 70-kilovoltsledningar samt en 20-kilovoltsledning. För dessa regleras markreservat genom u-område på plankartan. Precis väster om planområdet finns ett ställverk som ägs av Vattenfall.

Värme

Genom planområdet går en fjärrvärmeledning. För ledningen regleras ett markreservat genom u-område på plankartan. Alla anläggningar som planen medger kan komma att kopplas mot fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Det finns ledningar för tele- och bredbandsanslutning inom området.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Allmän gatutrafik.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> Allmän gång- och cykeltrafik. Mark för dagvattenhantering och belysning ingår.
PARK	<i>Park</i> Allmän plats, park.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
R₁	<i>Arena</i> Arena för idrott och evenemang med tillhörande verksamhet som försäljning och kafé- och restaurangverksamhet. Ytor för uppställning, parkering, rangering samt lastning och lossning etcetera ingår. Arenan får sammanbyggas med hotellet inom område reglerat som R ₁ O ₁ .
R₂	<i>Badanläggning</i> Badanläggning som innefattar simhall och utomhusbassäng med tillhörande anläggningar, till exempel läktare. Tillhörande försäljning eller kafé- och restaurangverksamhet är möjlig, både i mindre fristående byggnader eller integrerat i simhallen. Ytor för uppställning, parkering, rangering samt lastning och lossning etcetera ingår.
O₁	<i>Hotell</i> Hotellverksamhet. Tillhörande försäljning eller kafé- och restaurangverksamhet är möjlig. Hotellet får sammanbyggas med hotellet inom område reglerat som R ₁ O ₁ .

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

(O₂)	<i>Hotell</i> Gång- och cykelvägen får inom angivet område byggas över med byggnad för hotellverksamhet. Tillhörande försäljning eller kafé- och restaurangverksamhet är möjlig. För att möjliggöra en överbyggnad måste en tredimensionell fastighetsbildning göras.
J₁	<i>Lager för arena</i> Lager för arenaverksamhetens behov.
E₁	<i>Batterilager</i> Batterilager för lagring av el i batterier.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

e₁ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.</i> Maximalt antal kvadratmeter för byggnadens fotavtryck, inklusive eventuella utkragningar, inom användningsområdet.
h₁	<i>Högstanockhöjd på byggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Maximalt antal meter för byggnadensnockhöjd. Mindre byggnadsdelar som ventilationskåpor får sticka upp över angivennockhöjd.
f₁	<i>Minst 3,2 meter fri höjd över allmän plats</i> Gång- och cykelvägen får inom angivet område byggas över med byggnad för hotellverksamhet. Från markytan på gång- och cykelvägen ska den fria höjden upp till underkant av byggnad vara minst 3,2 meter.
f₂	<i>Mindre byggnadsdel för hopptorn får uppföras över högsta nockhöjd, dock högst 47 meter över nollplanet.</i> Nockhöjden inom användningsområdet regleras till maximalt 38 meter över nollplanet. För simhallens funktion för simsport kan en högre byggnadsdel som rymmer ett hopptorn krävas. En särskild byggnadsdel får uppföras för detta, med en maximal höjd av 47 meter över nollplanet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Byggnader inom 82 meter från Bärbyleden/väg 55 ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot söder, bort från Bärbyleden/väg 55.

b₁

För att reducera risken vid en olycka med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 ska det vara möjligt att utrymma byggnaderna bort från leden. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen. *Ventilation inom 82 meter från Bärbyleden/väg 55 ska vara avstängningsbar.*

b₂

För att reducera risken vid en olycka med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 ska ventilation i byggnader vara manuellt avstängningsbar för att hindra att till exempel giftig gas eller rök sprids in i byggnaden. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.

Friskluftsintag inom 82 meter från Bärbyleden/väg 55 ska placeras högt och i riktning som inte vetter mot farligt gods-leden.

b₃

För att reducera risken vid en olycka med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 ska ventilation i byggnader placeras högt och i riktning bort från riskkällan så att risken för att giftig gas eller rök sprids in i byggnaden. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.

Fönster som vetter mot Bärbyleden/väg 55 ska inom 40 meter uppfylla minst brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande.

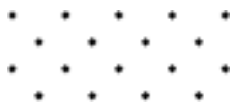
b₄

För att reducera risken vid en olycka med farligt gods som till exempel kan innebära brandspridning från Bärbyleden/väg 55 ska fönster uppfylla minst brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.

Inom 50 meter från plats för lossning av klor till simhallen samt från batterilagret ska friskluftsintag på byggnader placeras bort från dessa.

b₅

För att reducera risken vid en olycka som kan medföra läckage av klorgas eller vid en brand i batterilagret ska friskluftsintag som placeras närmare än 50 meter från lossningsplats för klor eller från batterilagret vändas bort från dessa. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad

Inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt runt den forntida offerstenen, Brillingestenen, får marken inte bebyggas. Inom reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar får marken hårdgöras och användas för till exempel parkering. Inom området runt fornlämningen är syftet att marken inte ska förändras, så att stenen och dungen runt den blir kvar.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u₁

Marken inom reservaten ska vara tillgänglig för ledningsbolaget som äger ledningen att komma åt för underhåll och reparationer.

Markens höjd får inte ändras.

n₁

Runt den forntida offerstenen, Brillingestenen, ska marken inte påverkas genom till exempel schakt eller fyllning. Syftet är att bibehålla den närmsta platsen runt stenen så intakt som möjligt även då omgivningen förändras.

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på minst 10 centimeter 1 meter över marken. Dessa får endast tas bort av dokumenterat sjukdomsskäl eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd som tas ner ska ersättas med nytt träd av likvärdig art.

a₁

Runt den forntida offerstenen, Brillingestenen, ska den omgivande träddungen vara kvar. Träd får endast tas bort av påvisade sjukdomsskäl eller då de utgör en fara. Om ett träd tas bort ska det ersättas med ett nytt. Dungen får skötas och gallras för att inte dungen ska växa igen, så att stenen förblir tillgänglig.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2023. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart beräknas ske år 2023, och samtliga anläggningar beräknas stå klara 2025 till 2026.

Etapputbyggnad

Marken kommer att byggas ut i etapper. Den första etappen kommer troligen att vara badanläggningen, och därefter kan den andra etappen innefatta arenan och hotellet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal och bekostas av exploatörerna. Exploatörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar och utbyggnad av kvartersmark. Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande bekostas av exploatören. Exploatörerna och kommunen ska gemensamt samordna utbyggnad av allmän plats och kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och ingås innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalen ska reglera fördelning av ansvar för genomförande och kostnader för projektets genomförande av allmän plats, samt markreglering som bland annat möjliggör allmän infrastruktur och sammanhållen kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Detaljplanen utgörs av fem fastigheter inom stadsdelen Gränby. Lagfarna ägare på fastigheterna inom planområdet är Uppsala kommun (Gränby 11:3 samt Brillinge 4:4, 5:1), Vattenfall Eldistribution AB (Gränby 11:35) och Uppsala Sporthotell AB (Gränby 11:37).

Rättigheter

Det finns ett antal rättigheter inom planområdet som inte överensstämmer med planens syfte, alternativt att de har förlorat sin betydelse sedan tidigare. De rättigheterna behöver hanteras för att planen ska kunna genomföras:

Servitut D-2020-00208202, D-2021-00065650 bör upphävas, alternativt ändras.

Ledningsrätterna 0380-2003/28.1 och 0380-2012/30.1, 30.2, 30.3 bör ändras.

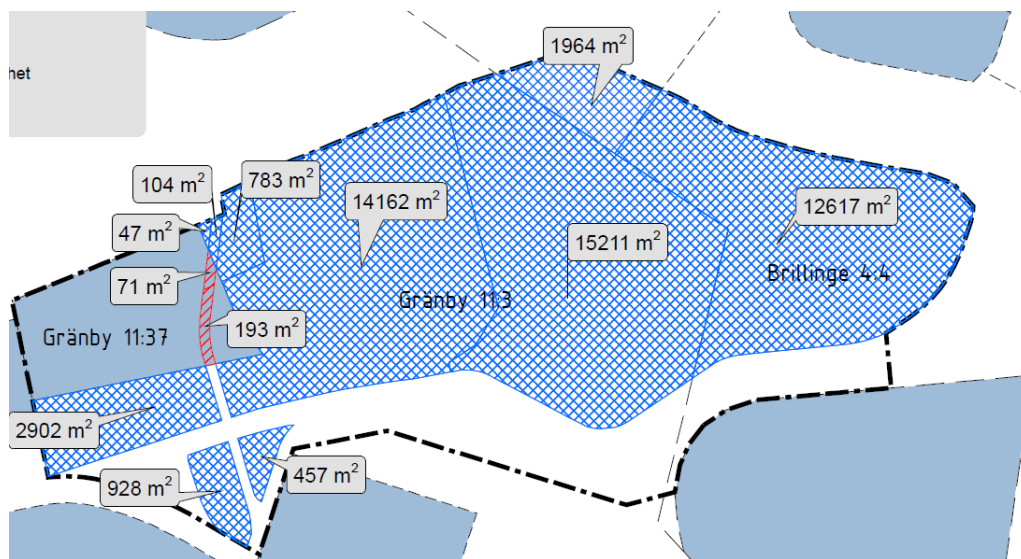
Nyttjanderätter i form av två arrenden, ett för BMX-anläggning och ett för Batterilager. Arrende för BMX-anläggning ska sägas upp till den 31 mars 2023. Arrende för Batterilager löper till 2034. Nyttjanderätten för Batterilagret ska fortsatt gälla även om en omlokalisering inom området kommer att ske.

Nya servitut, rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Nya servitut och ledningsrätter ska bildas där det behövs inom planområdet, exempelvis för de starkströmsledningar som ligger i öst-västlig riktning.

I det fall fastighetsindelning sker på ett sätt som gör att vägar och övriga anläggningar behöver nyttjas av flera fastigheter gemensamt kan gemensamhetsanläggningar behöva inrättas.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Figur 24. Karta som visar förändringen av markägoförhållandena inom planområdet.

- Blårutig markering visar mark som övergår från allmän plats till kvartersmark. Sammanlagt 49 174 kvadratmeter.
- Mark skrafferad med rött visar kvartersmark som övergår till allmän plats. Sammanlagt 233 kvadratmeter.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och eventuellt andra tekniska anläggningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen kan till följd av planen behöva lösa in mark som planlagts för allmän plats. Inlösen och ersättning regleras i det upprättade exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt ledningskoll genomförd mars 2022.

- Dricksvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Spillvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Dagvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- El, Vattenfall Eldistribution och Avfall AB
- Fjärrvärme, Vattenfall AB Heat Nordic
- Fiber, IP Only Networks AB
- Fiber, Primlight AB
- Tele, Skanova
- Belysning, Trafikverket
- Belysning, Uppsala kommun

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

En förprojektering, inkluderad med en ledningssamordning, ska genomföras innan detaljplanen antas. Efter den genomförda förprojekteringen kommer nya ledningsdragningar och eventuella flyttar av ledningar kunna specificeras och tydliggöras. Större ledningsstråk genom kvartersmark ska skyddas med u-område.

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

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning enligt 6 kapitlet, 6§ miljöbalken. I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken

En undersökning, daterad 2022-05-20, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan avseende trafikökning, markföroreningar, påverkan på grundvatten och recipient, risk för människors hälsa och säkerhet eller på kultur- eller naturmiljö.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2022-06-03 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Stads- och landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en omdaning av planområdet, med undantag för att den befintliga hotellbyggnaden och träddungen runt Brillingestenen som båda kommer att stå kvar. Områdets karaktär kommer att förändras från tillfällig användning och outnyttjade ytor till iordningställda markförhållanden och nya, stora byggnader. Platsen kommer att få en tydlig idrotts- och evenemangsprofil som vittnar om sin användning även när anläggningarna inte används. Byggnaderna kommer att bli storskaliga, likt flera av de befintliga byggnaderna runt planområdet.

Från Bärbyleden/väg 55 kommer byggnaderna att delvis skymmas bakom de trädbevuxna buller- och skyddsvallarna. Byggnaderna kommer att få ett slutet uttryck mot leden, med undantag för den nya hotellbyggnaden som kommer att ha fönster åt det hållet, i likhet med det befintliga hotellet. Från E4:an och anslutningen till väg 288 mot Östhammar kommer framför allt den nya hotellbyggnaden, som är högst, att synas tydligt tillsammans med den befintliga.

Kulturmiljö samt forn- och kulturhistoriska lämningar

Planområdet bedöms inte ha någon påverkan på det kulturmiljöområde i vilket det ingår, eftersom så stora förändringar redan skett sedan det fick en klassning som kulturhistoriskt intressant.

Genom att skydda trädningen runt Brillingestenen minimeras påverkan på fornminnet. I samband med genomförandet av planen kan fornminnet bli mer tillgängligt genom till exempel skyltning.

Platsen för gravfältet är redan innan planens genomförande starkt påverkat och fastighetsutvecklarna har skickat in en ansökan om att få gräva ut forn lämningen. I planen regleras marken som möjlig att bebygga. Genomförandet av planen kan alltså medföra att den forn lämningen helt tas bort och området bebyggs.

Naturmiljö

Genomförandet av planen medför att de gräsbevuxna ytorna försvinner och bebyggs eller hårdgörs, med undantag för trädningen runt Brillingestenen och marken runt omkring. Det innebär också att stjärtmossan, som är en rödlistad art men som inte är fridlyst, tas bort.

För ärtsångaren som antagligen uppehåller sig i buskvegetationen på buller- och skyddsvallarna kan planens genomförande innebära en något minskad livsmiljö, eftersom mindre intrång görs i vallarna och vegetationen där tas ned. Om den observerade tornfalken har sin boplatz i någon av de ursprungliga byggnaderna på platsen, och det inte är hotellet, innebär planens genomförande att boplatzen försvinner.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsen trots de observerade fynden av skyddsvärda arter inte hyser stora naturvärden och därför kan bebyggas.

Mark och vatten

Mark

Inom planområdet förekommer markföroreningar, framför allt i de översta marklagren som består av fyllning. Planens genomförande innebär att marken saneras ner till nivå för mindre känslig markanvändning, och att de förorenade massor som schaktas bort omhändertas i enlighet med en framtagna masshanteringsplan. Sammantaget innebär därför detaljplanen minskade markföroreningar inom planområdet.

Vatten

Planens genomförande medför att dagvattnet kan omhändertas på ett sådant sätt att möjligheten inte försämras för recipienterna att uppnå respektive fastställd miljö kvalitetsnorm. Enligt beräkningarna innebär de föreslagna anläggningarnas förbättrade reningsförmåga att föroreningsbelastningen från planområdet minskar jämfört med innan planens genomförande.

Resurshushållning

Detaljplanen innebär en extensiv stadsbyggnad, där till största delen tidigare obebyggd mark tas i anspråk. Arenan är en stor anläggning i sig, och därtill krävs stora ytor runt om för angöring och uppställning av fordon. Stora delar av ytorna ska också vara möjliga att stänga av för allmänheten. En viktig del i valet av placering för arenan har varit att hitta ett så centralt läge som möjligt som samtidigt uppfyller kraven på ytbehov för anläggningen. Det relativt centrala läget innebär att en större andel av besökarna har möjlighet att ta sig till och från anläggningarna på andra sätt än med bil. Arenan ligger cirka tre kilometer från Uppsala centralstation. Runt platsen för de nya anläggningarna finns flera viktiga målpunkter för handel och idrott, och området är därmed väl försörjt med kollektivtrafik. Samlokaliseringen med andra sporthallar på Gränbyfältet innebär att parkeringsytor för både cyklar och bilar kan samutnyttjas.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför ökad trafik, vilket kan medföra ökat buller, sämre luftkvalitet och ökad risk för trafikolyckor. Under planprocessen tas en mobilitetsutredning fram för att visa på åtgärder som kan vidtas för att minska trafiken till planområdet. För att få ner trafiken måste både åtgärder vidtas som går att säkerställa i detaljplanen och åtgärder som inte säkerställs i planen. I detaljplanen möjliggörs delar av behovet av parkeringsplatser, för både cyklar och bilar. Tillgång till resterande parkeringsplatser är under förhandling med intilliggande fastighetsägare. Andra åtgärder, som till exempel stärkt kollektivtrafik vid evenemang eller Trafikverkets arbete med att förbättra framkomligheten på Bärbyleden/väg 55, är parallella processer. Under den fortsatta detaljplaneprocessen kommer därför en fortsatt dialog att ske med Trafikverket och Region Uppsala.

Gällande buller finns inga fastslagna riktlinjer för de verksamheter som detaljplanen reglerar. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att den ökande trafiken till och inom planområdet tillkommer så långt från omgivande bostadsbebyggelse att en bullerutredning för att noggrannare beskriva konsekvenserna inte behöver göras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den ökade trafik som planen medför inte kommer att vara så stor att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Risk

Efter vidtagna riskreducerande åtgärder bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att platsen är lämplig att bebygga för ändamålet med avseende på de riskkällor som finns inom och i anslutning till planområdet.

Sociala aspekter

Trygghet

Området för hotellet, arenan och badanläggningen bidrar till ökad användning och mer folkliv inom planområdet. Gång- och cykeltunneln under Bärbyleden/väg 55 är en del av huvudcykelnätet och används mycket. Men under dygnets mörka timmar kan trafikseparerade gång- och cykelvägar upplevas som otrygga och utsatta platser. Genom ökad användning av platsen kan också tryggheten för förbipasserande öka.

I samband med större sportevenemang eller andra evenemang kan säkerhetsproblem uppstå. Det kan till exempel hända om supportrar för olika lag möts. Det är därför viktigt att det finns tillräckligt stora ytor runt arenan för att vissa delar ska vara möjliga att stänga av. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillräckliga ytor för ändamålet säkerställs i planen genom begränsningen av byggrätten.

Tillgänglighet

Under den fortsatta planprocessen kommer plats för tillgänglig parkering inom planområdet att studeras närmare. I detaljplanen kommer också markens lutning inom planområdet att ses över så att alla lagkrav för tillgänglighet klaras.

Integration

Arenan, badanläggningen och den nya utomhusbassängen kommer att bli nya mötesplatser öppna för alla i hela kommunen. Oavsett var man bor så kan man ta sig till arenan och träffa andra med samma intresse eller komma till badanläggningen för att delta i tävlingar eller träningar. Det kan leda till att människor möts även om man till vardags bor och rör sig i olika kommundelar.

Barnperspektiv/barnrättsperspektiv

Målpunkterna inom planområdet kommer inte att vara platser dit mindre barn tar sig själva eller rör sig utan en vuxen. Däremot kommer badanläggningen att användas av både simklubbar och skolor för simträning. Utomhusbassängen kan komma att vara öppen för allmänheten och kan då bli ett populärt utflyktsmål för barnfamiljer. I detaljplanen styrs inte den exakta placeringen av byggnader eller angöring, men det är viktigt att utformningen av platsen sker så att det är lätt att ta sig till entréer och så att platsen är säker för alla.

Mötesplatser och stadsliv

Arenan och badanläggningen kommer att tillsammans med hotellet bilda en ny mötesplats för evenemang och sport i kommunen. Platser för större evenemang, konserter och matcher är en viktig del av en vital stad. Genomförandet av planen bidrar till att Uppsala kommun kan erbjuda sina invånare och besökare kultur och sport som behöver större anläggningar.

Folkhälsa

Uppsala kommun är i behov av fler badanläggningar. Fler möjligheter till bad i kommunen underlättar inte bara för aktiva inom simsporten att träna och tävla, utan är viktigt för till exempel simskoleverksamhet. Både inom- och utomhusbadet kan också komma att vara öppet för allmänheten vilket möjliggör för fler att motionssimma.

Jämställdhet

Utformningen av platsen runt arenan, hotellet och badanläggningen ska göras så att den är enkel att orientera sig i. Platsen ska upplevas som trygg även då den är mindre befolkad. Vid placering och utformning av byggnaderna kan det till exempel vara

viktigt att undvika trånga och mörka hörn, ge möjlighet till god belysning och att offentliga platser inte utformas så att de blir instängda.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 kapitel, 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormer (MKN) för luft enligt miljöbalkens kapitel 5, då planen inte bedöms medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Detaljplanen berör delvis MKN för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen medför att områdets dagvattensituation förbättras. Risker för att planens genomförande kan komma att påverka grundvattnet kommer att utredas vidare inför granskningen. Riskreducerande åtgärder kan regleras i planen för att minska eventuell risk för påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet inte ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8. Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala kommun arenor och fastigheter.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av White arkitekter, Part Group och Uppsala kommun arenor och fastigheter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Cecilia Wiik. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anneli Sundin, samhällsplanerare
Veronica Sjögren, plantekniker
Karl Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör
Cecilia Friis, trafikplanerare
Erik Linde, landskapsarkitekt
Erik Löhman, fastighetsstrateg

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-08-08

Pernilla Hessling
planchef

Cecilia Wiik
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd:
- granskning:

2022-08-25

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: