

Handläggare
Andersson Niclas

Datum
2015-10-15

Diarienummer
GSN-2015-2214

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för kvarteret Färtläkaren

Förslag till beslut

Gatu- och samhällsmiljönämnden beslutar

att godkänna yttrandet och skicka det till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Färtläkaren som ligger som en del av det tidigare exercisfältet. Planunderlaget redovisar en bebyggelse som omfattar totalt cirka 7 500 kvm bruttoarea. En markremsa om sex meter längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, planläggs som allmän platsmark för den befintliga gång- och cykelvägen. Detta för att koppla samman gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

Angöring till fastigheten kommer att lösas inom kvartersmark och bilparkeringsplatser föreslås samordnas med omliggande fastigheters parkering. För att angöra fastigheten behöver man korsa kvarteret Haubitsen och den allmänna gång- och cykelvägen som passerar söder om kvarteret Haubitsen. Ett samordnande av parkering i området minskar behovet av passager över gång- och cykelbanan vilket är positivt för oskyddade trafikanter. En konsekvens av planen är att ytan för det tidigare exercisfältet minskar.

Planförslaget bifogas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Handläggare
Andersson Niclas

Datum
2015-10-15

Diarienummer
GSN-2015-2214

FÖRSLAG
Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för kvarteret Färtläkaren, dnr 2013-002906

Gatu- och samhällsmiljönämnden har inga synpunkter på förslag till detaljplan för kvarteret Färtläkaren.

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Johan Lundqvist (MP)
Ordförande

Sara Östberg
Sekreterare

Handläggare:
Eleonore Albenius
018-727 46 66
eleonore.albenius@uppsala.se

Datum:
2015-09-18

Diarienummer:
PBN 2013-002906

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för del av kvarteret Färtläkaren, Uppsala kommun

normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2015-08-27 att sända förslag till detaljplan för del av kvarteret Färtläkaren för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen, Stadsbyggnadsförvaltningen och stadsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, www.uppsala.se/stadsplanering

Detaljplanen innebär i korthet en möjlighet uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Färtläkaren, i anslutning till det befintliga bostadsområdet. Längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, föreslås en gång- och cykelväg för att skapa en förbindelse mellan gång- och cykelstråket längs Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Öppet hus för information om detaljplanen

Tid: Den 13 oktober 18-20

Plats: Döbelnsalen, Döbelnsgatan 16 A

Välkomna!

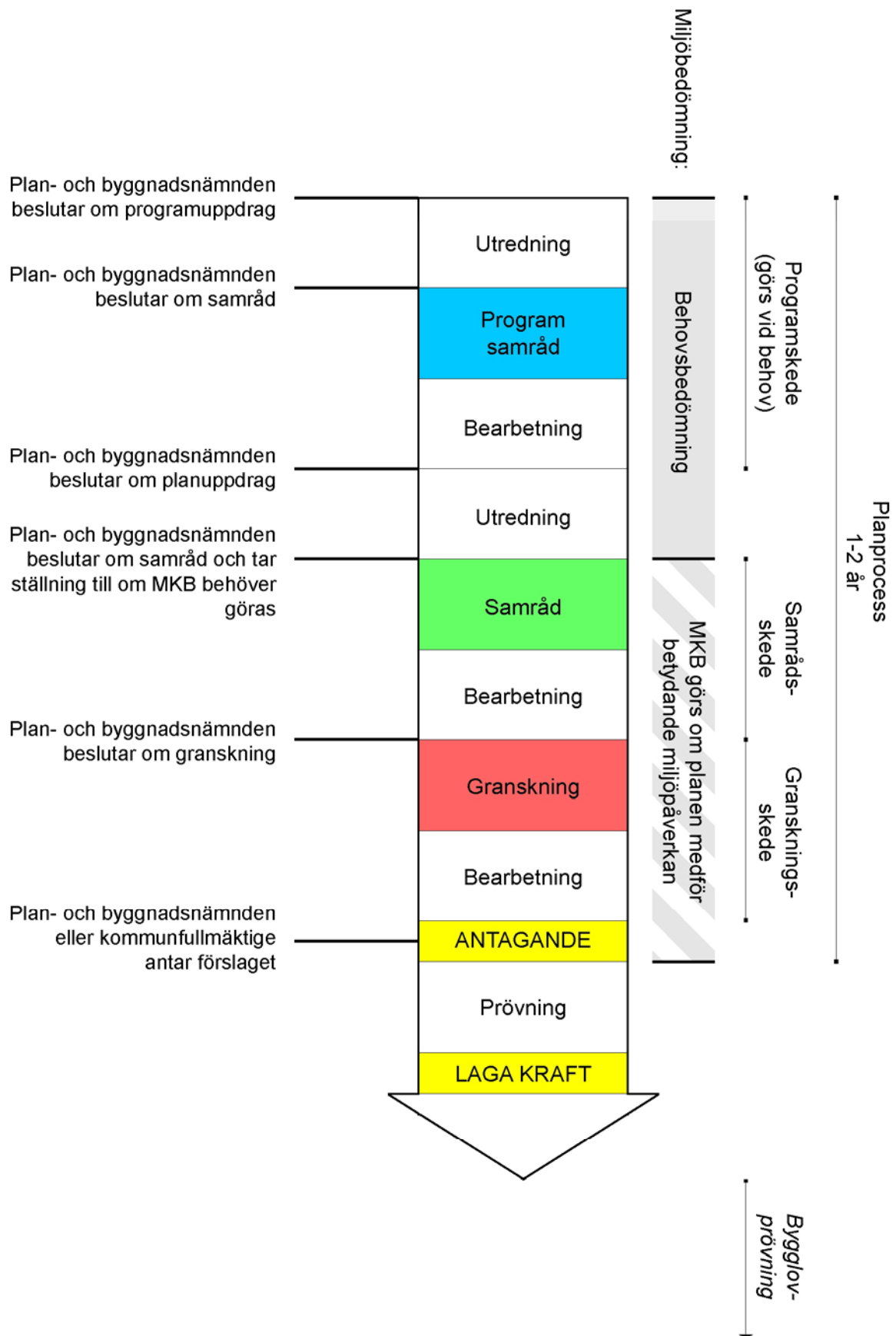
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad om planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

**Yttranden skall vara inlämnade senast 6 november 2015 till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala**

Plan- och byggnadsnämnden

Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Planprocessen - normalt planförfarande



Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

Diarienummer
2013-002906

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo

Normalt planförfarande

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

SAMRÅDSTID mellan 25 september och 6 november 2015



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens 7 kap, förordnande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Andra kommunala beslut.....	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	8
Kulturarv	8
Naturmiljö.....	10
Bebyggelse och gestaltning	10
Offentlig och kommersiell service.....	12
Frytor.....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	13
Mark och geoteknik	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska åtgärder	19
Tekniska åtgärder	19
Ekonomiska åtgärder.....	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	21
PLANENS KONSEKVENSER	21
Nollalternativ	21
Miljöaspekter	22
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	23
Översiktsplan	23
Miljöbalken.....	23

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning (Bjerking AB, 5 maj 2015)
- Solstudie (ingår i planbeskrivningen)

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

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

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Uppsalahem AB, som en så kallad byggherreplan, i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar. Medverkande konsult har varit Tema. Plankarta, planbeskrivning, illustrationer och solstudie har tagits fram av Tema. Dagvattenutredningen har gjorts av Bjerking AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Fältläkaren. Planunderlaget redovisar en bebyggelse som omfattar totalt cirka 7 500 kvm bruttoarea. En markremsa om sex meter längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, planläggs som allmän platsmark för gång- och cykelväg. Detta för att koppla samman gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, enligt miljöbalken 3 kap 6 §, och ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Ett genomförande av detaljplanen berör inte miljöbalken 4 kap och bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap negativt.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6 kap 1–18 § och 6 kap 22 § tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 9 mars 2015, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte bedöms påverka riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C 40 A* och dess uttryck på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan.
- kommer att förändra stadsbilden lokalt då området idag är obebyggt.
- påverkar miljöbelastningen till viss del då förtätning av området med ny bebyggelse kommer att öka uppvärmnings- och energibehovet och öka alstring av avfall. Ökningen bedöms dock inte vara betydande.
- kommer att öka andelen hårdgjord mark men med föreslagna dagvattenlösningar kommer det inte att medföra ökade dagvattenflöden från planområdet.
- förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom att en ny gång- och cykelväg möjliggörs som kopplar ihop Dag Hammarskjölds väg med Artilleriparken och Stadsskogen.
- bedöms klara rekommenderade riktvärden för buller.
- bedöms klara Uppsala Biomedicinska centrum (BMC) skyddsavstånd om 50 meter.
- berör yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna men bedöms inte påverka skyddsområdet.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren **inte** medför betydande

miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap 11 § och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11–18 § inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 24 mars 2015.

Miljöbalkens 7 kap, förordnande

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna Uppsala- och Vattholmaåsarna, fastställt 1989. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Planförslaget berör § 9 i skyddsföreskrifterna för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala-Vattholmaåsarna, Uppsala kommun. Enligt § 9 får inte markarbeten ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

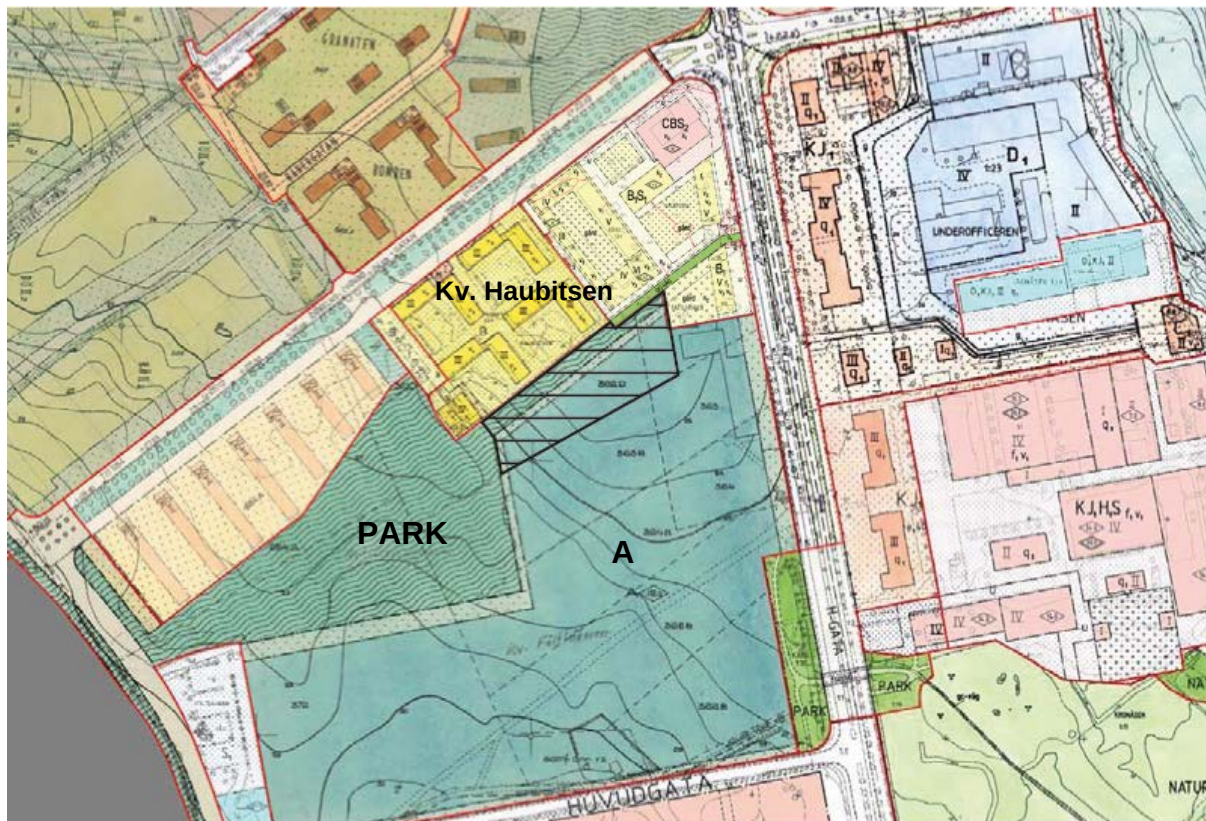
Enligt den gällande översiktsplanen ligger planområdet i närheten av ett utpekat stomlinjestråk för kollektivtrafik. I dessa stråk ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter, byggd miljö och annan intensiv markanvändning prioriteras.

Planområdet ligger även inom stadens institutionsstråk som sträcker sig längs åsen från Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. Vid komplettering av ny bebyggelse inom detta stråk ska bebyggelsen utformas så att dess karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd behålls.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan för del av Artillerifältet (PL 60M), fastställd 13 april 1967. Området är planlagt som A, allmänt ändamål, med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 19 meter samt PARK, parkmark. Parkmarken utgörs av 15 meter bred remsa som ligger i norr mot kvarteret Haubitsen.

Planområdet gränsar i norr till detaljplan för del av kv Haubitsen (Dp 60 P), lagakraftvunnen 4 maj 1995. I nordväst gränsar planområdet till detaljplan för kv Haubitsen, del av (0380 P2009/3), lagakraftvunnen 19 december 2008, och i nordost till detaljplan för del av kvarteret Haubitsen och Fältläkaren, inom Kåbo (0380-2013/14), lagakraftvunnen 13 juni 2013. Detaljplanerna medger bostäder, skola/förskola, centrumändamål och gång- och cykelväg.



Gällande detaljplaner, aktuellt planområde markerat med svart skraffering

Andra kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 10 april 2014 att påbörja detaljplaneläggning för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10 med normalt planförfarande. Enligt beslutet ska detaljplanen tas fram av byggherren i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen, som en så kallad byggherreplan, vilken sedan ska underställas plan- och byggnadsnämndens beslut.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger drygt en kilometer (1,2 km från stationen) sydväst om Uppsala centrum. Området avgränsas i norr av bostäder i kvarteret Haubitsen, i söder av Uppsala Biomedicinska centrum (BMC), i väster mot gång- och cykelstråk vid Artilleriparken och i öster mot byggnaden "Magistern".

Areal

Planområdet omfattar cirka 7 500 kvadratmeter.



Planområde markerat med blå linje

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Kåbo 1:1 som ägs av Uppsala kommun och del av fastigheten Kåbo 1:10 som ägs av Akademiska hus. Ett avtal har tecknats mellan Akademiska hus och Uppsalahem AB om förvärv.

Tidplan

Detaljplanen bedrivs med målsättningen att kunna antas vid årsskiftet 2015/2016. Byggherren avser att påbörja byggnation snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Det aktuella området är långsmalt och sträcker sig från byggnaden ”Magistern” vid Dag Hammarskjölds väg och västerut mot gång- och cykelstråket genom Artilleriparken. Planområdet ligger i stadsdelen Kåbo som främst består av villabebyggelse och institutionsbyggnader. Kring planområdet ligger ett antal radhus/kedjehus i två våningar och flerbostadshus i tre–sex våningar, varav några är under uppförande. I planområdets närhet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv med flera parker och grönområden så som Batteriparken, Artilleriparken, Stadsskogen och årummet. Planområdet ligger inom ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet är relativt plant och öppet. I väster mot Artilleriparken stiger dock terrängen något. Byggnaden ”Magistern” utgör en fond mot Dag Hammarskjölds väg i öster och BMC:s långa byggnad utgör en fond i söder.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen kommer att förändra stadsbilden lokalt då ett öppet obebyggt fält omvandlas till ett bostadskvarter med angörande kvartersgata och anlagd gård.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, C 40 A. Riksintresset beskrivs i tillhörande värdetext som en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltiden fram till idag. De raka tillfartsvägarna från 1600-talet samt miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residensstads-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet är några av riksintressets uttryck.

Planområdet ingick tidigare i ett större fält, Artillerifältet, som i norr gränsade till nuvarande Artillerigatan. Fältet användes för militär exercis. Från 1940-talet och framåt bebyggdes den norra delen av fältet med bostadsbebyggelse och etappvis under 1960- och 1980-talet byggdes BMC i den södra delen. Planområdet har sedan detaljplanen för BMC fastställdes 1967 utgjort en markresurs för expansion av BMC eller verksamhet kopplat till universitetet.

Nordost om planområdet ligger en före detta sjuksköterskeskola och sjuksköterskebostäder ritade av Sten Hummel-Gumaelius. Dessa byggnader bedöms enligt inventeringen *Uppsala en växande stad* (2006) inneha särskilt arkitekturhistoriskt och kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är även utpekade i Uppsala kommuns kulturmiljöprogram (2014).



*Utpekade byggnader
med kulturhistoriskt
värde i gult enligt
Uppsala kommuns
kulturmiljöprogram,
bilaga tematiska
kartor*

I öster längs med Dag Hammarskjölds väg ligger byggnaden ”Magistern”, tidigare Försvarets läroverk, ritad av Gunnar Leche. Byggnaden ses som en del av den militärhistoriska miljön i området.

Förändringar

Planförslaget gör det möjligt att ta en del av det tidigare exercisfältet i anspråk för byggnation av bostäder. De tillkommande huskropparna får uppföras i fem våningar, vilket innebär att de får samma våningsantal som de byggnader som är under uppförande närmast Dag Hammarskjölds väg. De nya byggnaderna kommer således inte att hamna i blickfånget från vägen, som är en av stadens tillfartsvägar från 1600-talet.

Intentionen är att den nya bebyggelsens gestaltning ska ske i samklang med den omgivande bebyggelsen. Planförslaget innebär en flexibilitet eftersom planen ger möjlighet att placera de nya byggnaderna på flera olika sätt. Byggnadsvolymer kan till exempel utformas som smala lameller och orienteras med långsidan mot parken och kvartersgatan, i linje med det intilliggande bostadsområdet. Byggnaderna placeras då så att ”Magisterns” gård och den nya bostadsgården möter varandra vilket skapar ett större sammanhängande grönt rum (se bild nedan samt planillustration a på sid 12). Alternativt kan byggnaden närmast ”Magistern” placeras i vinkel eller i nord/sydlig riktning. Det skulle bidra till en inramning av den tillkommande gården och en möjlighet att fånga upp riktningen på byggnaden ”Magistern”. För att den tillkommande bebyggelsen inte ska förläggas för nära inpå byggnaden ”Magistern” får inte huvudbyggnad placeras närmare än 8 meter från fastighetsgränsen som gränsar mot ”Magistern”. (se bild på nästa sida samt planillustration b på sid 12).



Möte med befintlig bebyggelse Möjlig placering av bebyggelsen, längs kvartersgatan.



Alternativ placering av bebyggelsen.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet utgörs främst av en grusad yta. Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt. Angränsande bebyggelse norr om planområdet är uppförd under 1950-talet och utgörs av flerbostadshus i tre våningar med förhöjd sockel. Flerbostadshusen är uppförda i lameller i vinkel mot sydväst och har slammade tegelfasader i varma gula och röda toner. I nordväst finns ett punkthus i fyra våningar uppfört under 1990-talet.

Ett nytt bostadskvarter är under uppförande nordost om planområdet. Kvarteret består dels av nya byggnader, dels av befintliga äldre byggnader. Våningshöjden varierar från tre till fem våningar med en accent i sex våningar.

Öster om planområdet ligger byggnaden ”Magistern” som består av två sammanbyggda byggnadskroppar. Byggnaden är uppförd i terrakottafärgat slamat tegel. Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av BMC:s stora byggnad i två till fem våningar.



Byggnaden "Magistern", fasad mot Dag Hammarskjölds väg till vänster respektive flerbostadshus i norr till höger



Uppsala biomedicinska centrum (BMC) söder om planområdet

Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostäder med en sammanlagd bruttoarea om totalt 7 500 kvadratmeter. Byggherren avser att uppföra mindre lägenheter för studenter. Cirka 150 nya lägenheter bedöms kunna inrymmas.

Den tillkommande bebyggelsen visar hänsyn till intilliggande byggnader genom en placering som förhåller sig till denna och skapar en god helhetsmiljö för området. Intentionen är att byggnaderna placeras med långsida mot en kvartersgata för att fånga upp riktningen på flerbostadshusen i norr samt förstärka gaturummet. I planen finns dock en flexibilitet att placera byggnaden närmast "Magistern" i vinkel eller nord/sydlig riktning. Det skulle kunna bidra till en inramning av gården och fånga upp riktningen på byggnaden "Magistern".

Byggnaderna får uppföras i fem våningar för att ansluta till höjden på de intilliggande byggnaderna som är under uppförande i nordost. Längsta tillåtna fasadlängd mot kvartersgata är 50 meter. Närmare utformning av den tillkommande bebyggelsen kommer att studeras ytterligare under den fortsatta planprocessen. Intentionen är att den nya bebyggelsens färgsättning och uttryck ska harmoniera med närmiljön. Byggherren avser att undvika starka kulörer och uttryck, möjliga fasadmateriäl är tegel eller puts.



Planillustration (a) över möjlig utformning av planområdet



Planillustration (b) över möjlig utformning av planområdet

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ett flertal förskolor och skolor i planområdets närhet. I angränsande kvarter i nordost, där ny bebyggelse uppförs och befintlig bebyggelse förnyas, medger gällande detaljplan skola/förskola och centrumändamål. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter norr om planområdet. Inom Uppsala Science Park finns ett visst utbud av service, såsom lunchservering och kiosk. Cirka 1,5 kilometer nordost om planområdet ligger Uppsala centrum där ett större utbud av såväl kommersiell som offentlig service återfinns.

Friytor

Förutsättningar

Området utgörs av en obebyggd grusad yta. Den norra delen av planområdet är planlagt som en 15 meter bred remsa med parkmark. Planområdet ligger nära flera parker och grönområden så som Batteriparken, Artilleriparken, Stadsskogen och årummet.

Förändringar

Det område som är planlagt som parkmark kommer att smaltas av till sex meter och övergå till allmän gång- och cykelväg. Den resterande delen av parkmarken övergår till kvartersmark. Området för gång- och cykelväg ansluter till motsvarande yta, planlagd för gång- och cykelväg i angränsande detaljplan (nr 0380-2013/14). Den nya gång- och cykelvägen bedöms förbättra tillgängligheten till rekreationsområden och parker då vägen kopplar ihop gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg med den i Artilleriparken. Artilleriparken utgör i förlängningen en entré till Stadsskogen.

I planen anges att bostadsgård ska anordnas i anslutning till de nya bostadshusen. Plantering och plats för utevistelse ska inrymmas på gården. Gården utformas med en parkliknande karaktär med hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriska institutionsmiljön.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt gällande lagstiftning ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljön. Samtliga bostäder och miljöer utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade, vilket hanteras närmare vid prövning av bygglov. Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för att uppfylla kraven.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glaciallera. Vid markundersökningar, utförda 2013 av Bjerking AB, i det intilliggande kvarteret "Haubitsen" framgår det att ytskiktet utgörs av 0,3–0,9 meter fyllning. Fyllningen består av sand, lera, grus och mulljord. Ytskiktet underlagras av 2,6–9,6 meter kohesionsjord. Därunder följer mäktiga lager friktionsjord ovan berg. Kvarteren "Fältläkaren" och "Haubitsen" bedöms av Bjerking AB ha samma markförhållanden. Ytterligare undersökningar av mark- och grundläggningsförhållanden kommer att göras innan markarbeten inleds.

Inom eller i anslutning till området finns inga kända markföroreningar eller andra miljöbelastningar från omgivningen. Planområdet ligger nära Uppsalaåsen och omfattas av yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vid markarbeten måste länsstyrelsens skyddsföreskrifter beaktas och dispens krävs.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Området är relativt svårtillgängligt med bil eftersom det inte ansluter direkt till någon allmän gata i omgivningen. Området nås från Döbelnsgatan via angöringsgator i Uppsalahems kvarter Haubitsen som ligger norr om planområdet. Döbelnsgatan är utformad som en esplanad vilket endast tillåter högersväng in och ut från kvarteret Haubitsen.

Ett gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning finns väster om planområdet vid Artilleriparken. Stråket ansluter Villavägen/Döbelnsgatan med Norra vägen och BMC. Längs med Dag Hammarskjölds väg finns separata gång- och cykelbanor och övergångsställen med trafikljus. Gång- och cykeltunnel under Dag Hammarskjölds väg finns vid BMC.



Befintligt gatunät inklusive busshållplatser

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger på Dag Hammarskjölds väg vid Akademiska sjukhuset och byggnaden "Magistern" samt på Döbelnsgatan, i höjd med Villavägen. Dag Hammarskjölds väg ingår i stomlinjestråket och trafikeras av ett flertal linjer. Restiden med buss till Uppsala resecentrum är cirka 10 minuter.

Parkering

Enligt *Parkeringsnorm för Uppsala kommun*, antagen av plan- och byggnadsnämnden den 12 december 2013, är parkeringsnormen för bil 0,2 per lägenheter under 45 kvm BOA och 0,8 per lägenheter över 46 kvm BOA. Parkeringsnormen för cykel långtidsuppställning är 1,0 per lägenheter under 45 kvm BOA och 2,5 per lägenheter över 46 kvm BOA och korttidsuppställning 0,5 per lägenheter under 45 kvm BOA och 1,0 per lägenheter över 46

kvm BOA. Platsen för långtidsuppställning med cykel ska möjliggöra en säker förvaring och vara väderskyddad medan korttidsparkering ska vara lättillgänglig och placerad nära entréer.

Förändringar

Gatunät

En kvartersgata anläggs i den norra delen av planområdet i östvästlig riktning. In- och utfart till kvartersgatan föreslås ske via Uppsalahems kvarter inom Kåbo 53:1 genom en förlängning av den angöringsgata som ansluter till Döbelnsgatan. Kvartersgatan är tänkt att utformas som en gåfartsgata där bilar och yrkesfordon kör på de gåendes villkor. Parallellt med kvartersgatan kan en ny gång- och cykelväg anordnas som ansluter i väster till gång- och cykelväg vid Artilleriparken och i öster till gång och cykelväg som ansluter till Dag Hammarskjölds väg. Angöringsgatan till området korsar den allmänna gång- och cykelvägen. Området vid korsningspunkten ska utformas trafiksäkert genom att hastighetsdämpande åtgärder anordnas.

Parkering

Byggherren uppskattar en nyproduktion av 150 lägenheter under 45 kvm BOA vilket med gällande parkeringsnorm innebär 30 stycken parkeringsplatser för bilar, 150 stycken cykelparkeringar för långtidsuppställning och 75 stycken för korttidsuppställning.

Utmed kvartersgatan i planområdet kommer handikapparkeringar och uppställningsplats för cykelparkering att finnas. Cykelparkering anordnas även i anslutning till entréer och på bostadsgård. Utrymme för markparkering finns inom planen men för att minska risken för överkapacitet samt ianspråktagande av gårdsyta föreslås samnyttjande med befintliga och tillkommande parkeringsanläggningar i byggherrens intilliggande fastigheter. Detta skulle också medföra att mindre trafik behöver ledas in i planområdet och minimera antal passager över planerad gång- och cykelväg.

En beläggningsstudie inkluderande byggherrens intilliggande fastigheter genomförs efter att samtliga parkeringsanläggningar inom dessa är färdigställda för korrekt parkeringstal. Hur många parkeringsplatser som kommer att anordnas inom planområdet avgörs i samband med bygglov.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

En bullerberäkning som togs fram på uppdrag av Uppsala kommun 2011 visar att planområdet inte kommer att påverkas av buller över rekommenderade riktvärden efter att bebyggelsen längs med Dag Hammarskjölds väg uppförts (Ramböll 2011). Detta då gaturummet kommer att slutas mer än idag vilket medverkar till en förbättrad ljudmiljö.



Utdrag ur bullerberäkning för vägar (Ramböll 2011).
L_{max} 2 m över mark. Ljudnivå i dB(A).
Planområdets läge markerat med svart ring

Miljöfarliga verksamheter

Inom BMC finns verksamheter som kräver 50 meters skyddsavstånd till bostäder.

Radon

Radonförekomst är ej känd. Marken inom området består av glaciallera och föreslagen bebyggelse löper låg risk att drabbas av radon från marken. Någon radonundersökning har ej utförts.

Förändringar

Buller

Tillskottet av trafik till området bedöms bli försumbar utifrån uppskattat antal lägenheter samt det centrala- och kollektivtrafiksnära läget vilket gynnar ett lågt bilinnehav.

Skyddsavstånd

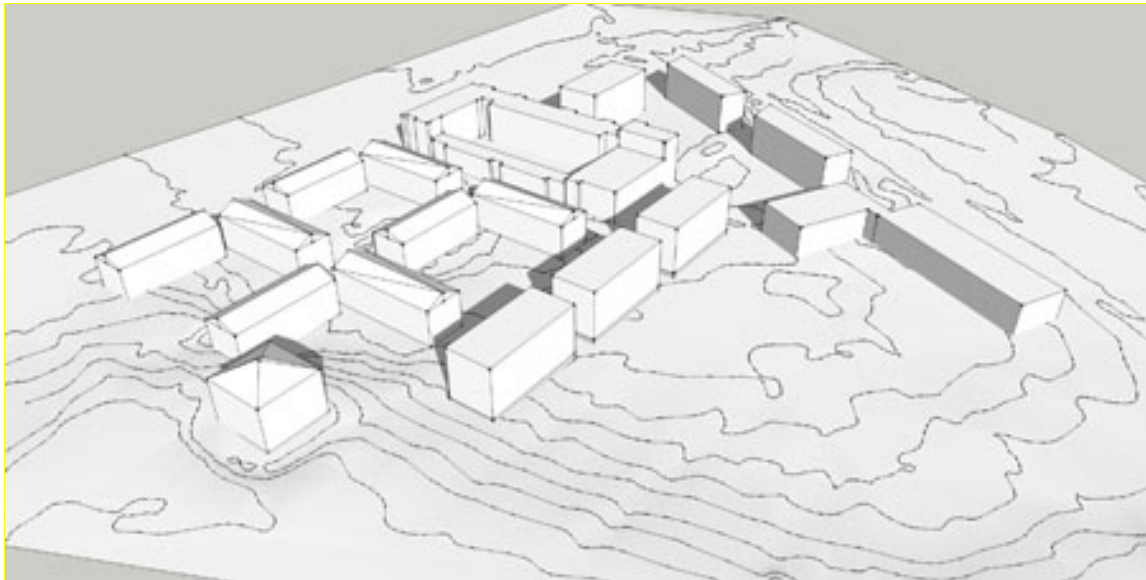
Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger 100 meter från BMC. Genom att planlägga norra delen av kvarteret Fältläkaren för bostäder begränsas möjligheterna för BMC att expandera norrut.

Radon

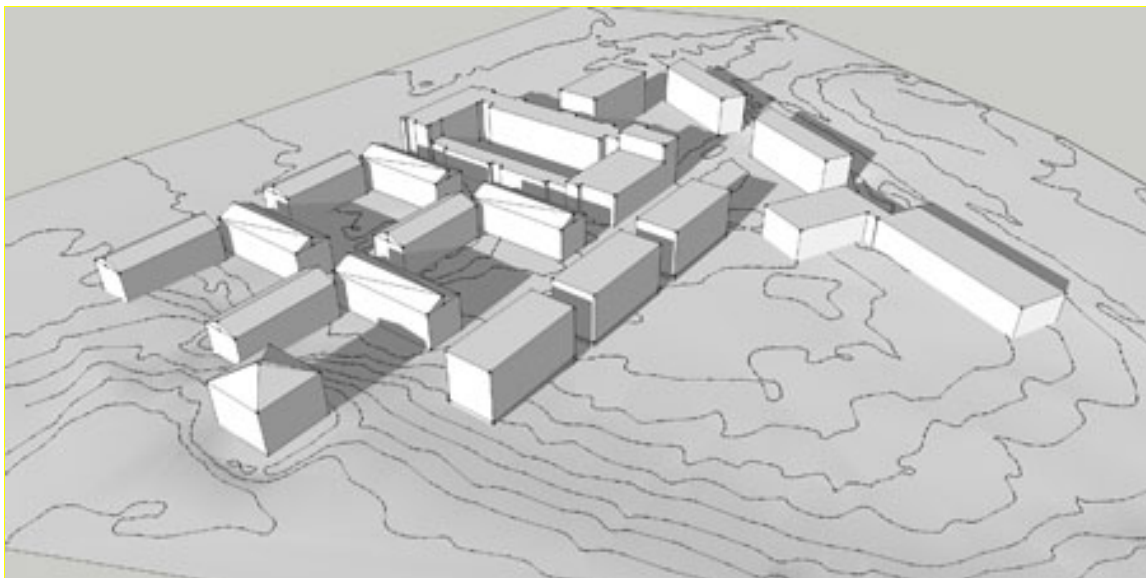
Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkert. Eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras vid bygglovskedet.

Solinstrålning

Den föreslagna bebyggelsen placeras i sydvästlig/nordöstlig riktning och bedöms få god solinstrålning. Solstudien visar att den tillkommande bebyggelsen mitt på dagen kan komma att skugga en mindre del av angränsande gårdar i kvarteret Haubitsen i norr.



Kl. 12.00 vår-/höstdagjämning



Kl. 15.00 vår-/höstdagjämning

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsledningar finns i Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg med möjlig anslutning i Dag Hammarskjölds väg.

Dagvatten

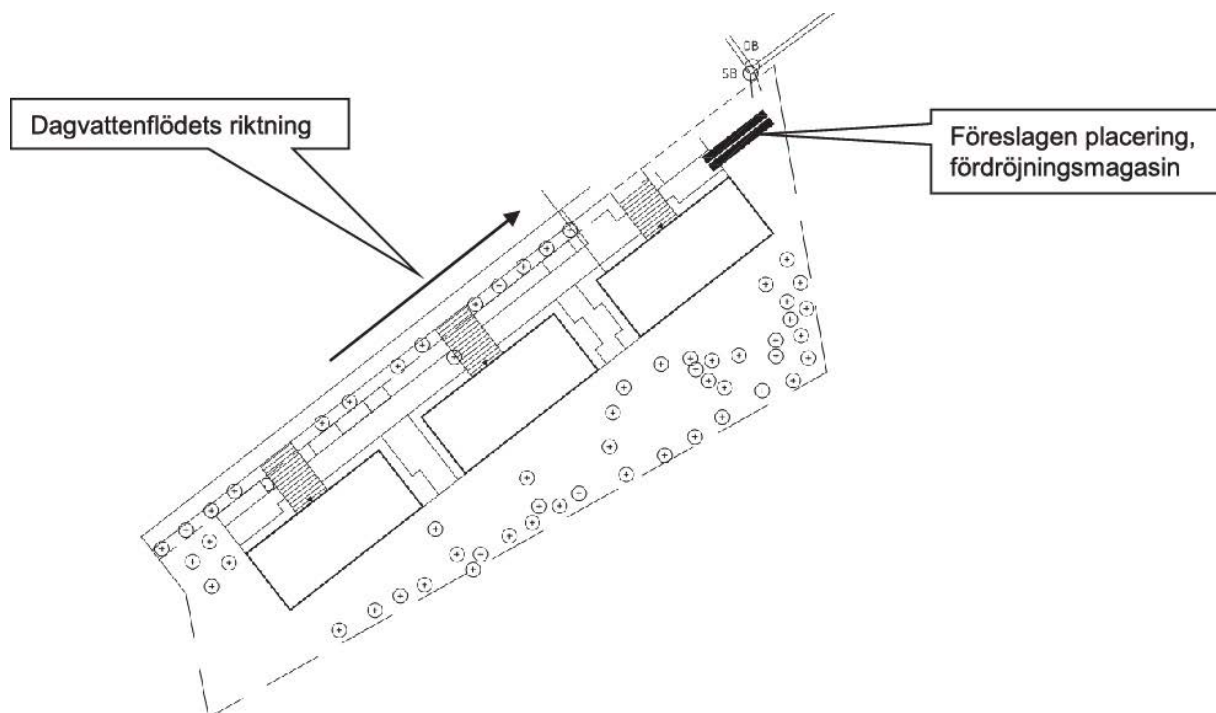
Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fyrisån som är belagt med miljö kvalitetsnormer för vatten. Det innebär att ån ska uppnå god ekologisk status år 2012 och god kemisk status till slutet av 2015. Ytvatten inom området infiltreras till största delen i mark, vid rikliga mängder sker ytvavrinning i terrängens lutningsriktning.

Dagvattenledningarna i Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg har inte kapacitet för ytterligare anslutningar och dagvatten från området måste tas omhand lokalt innan anslutning till det allmänna dagvattennätet.

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytvattenanvändningen ske vilket kommer att påverka dagvattnet. Tak- och hårdgjorda ytor tillkommer vilket innebär att dagvattenflödet kommer att öka. Enligt den dagvattenutredning som gjorts inom ramen för planarbetet, framtagen av Bjerking AB, beräknas dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år vara 8,2 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten öka till cirka 64,5 l/s. För att fördröja dagvattnet föreslås i dagvattenutredningen att ett fördröjningsmagasin anordnas i det nordöstra hörnet av planområdet (se bild nedan). Fördröjningsmagasinet ska rymma åtta liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Fördröjningen föreslås utföras i ett rörmagasin med en volym på 64 m³. Efter planerad utbyggnad och med föreslagna fördröjningsåtgärder kommer utflödet till dagvattennätet vid ett 10-årsregn uppgå till 4,84 l/s.

Om den tillkommande bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

Beräkningar visar att föroreningshalterna från området kommer att öka efter planens genomförande men kommer inte att överstiga de riktvärden som finns. Planförslaget bedöms därmed inte medföra sådan påverkan att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte kan hållas eller uppnås (Bjerking). Inga särskilda åtgärder för rening av dagvatten kommer att behövas.



Förslag till placering av fördröjningsmagasin samt riktning på dagvattenflödet (Dagvattenutredning 150505, Bjerking AB)

Avfall

Hämtställen för avfall anordnas inom kvarteret. Uppställningsplats för sopkärl placeras längs kvartersgatan och fördelas på två hämtställen. Sopkärl anordnas antingen i fristående byggnader eller med nedgrävda behållare för avfall. Avfallskärl ska kunna dras i samma nivå från hämtstället fram till sopbilen på hårdgjorda ytor och utan trösklar, kantstenar eller andra hinder. Dragvägar ska vara högst 10 meter.

Hämtningsfordon ska i första hand angöra längs kantstenen på kvartersgatan. Transportvägen för hämtningsfordon kommer att utformas som en återvändsgata vilket innebär att vändmöjlighet för hämtningsfordon behöver uppföras. Utrymme för vändplats anordnas mellan husen genom en så kallad T-vändning men möjlighet finns i planen till att anlägga en vändplan med en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om.

El och värme

Elmatning till planområdet dras från befintlig nätstation vid Dag Hammarskjölds väg. Något behov för ytterligare en nätstation finns inte. Fjärrvärmeledningar finns i Döbelnsgatan med kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

Tele och bredband

Ledningar och kanalisation för tele och bredband finns i gång- och cykelvägen genom Artilleriparken och i parkstråket där gång- och cykelväg planeras att anläggas.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet inom kvartersmark och kommunen ansvarar för allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan byggherren och plan- och byggnadsnämnden.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnad för detaljplanens genomförande. Specifika delar inom planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Buller

Det har inte gjorts någon bullerutredning inom ramen för planarbetet.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I dagvattenutredningen för området föreslås att dagvatten fördröjs genom ett fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se under *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Om den tillkommande bebyggelsen inom planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenmagasinet skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

Ledningar

Inom planområdet har *Borderlight* och *Skanova* ledningar som kan komma att behöva flyttas vid byggnation. Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Inlösen ersättning

Parkmark föreslås bli kvartersmark. Byte, inlösen eller ersättning av mark mellan kommun och byggherren kommer därför att bli aktuellt. Detta ska utredas vidare under planarbetet och bör avtalas om i exploateringsavtalet.

Byggskedet

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.

Vattenskyddsområde

Byggherren ansvarar för att ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos länsstyrelsen görs innan markarbeten påbörjas.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Om avtal ej finns bekostar byggherren eventuell flytt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande och avtalas i exploateringsavtal.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska ske mellan Uppsala kommun och byggherren innan antagande av detaljplanen.

Servitut

Planområdet kommer att angöras från Döbelnsgatan via Uppsalahems kvarter Haubitsen som ligger norr om planområdet. Angöringen behöver lösas genom servitut.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Allmän plats som övergår till kvartersmark ska regleras från kommunens fastighet Kåbo 1:1 till byggherren. Mark som föreslås övergå till kvartersmark är 1 400 kvadratmeter.



Mark som föreslås övergå till kvartersmark

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

I nuläget är planområdet inte bebyggt utan utgör främst en grusad yta.

Ett nollalternativ innebär att områdets markanvändning är allmänt ändamål och park. För det område som är planlagt som allmänt ändamål innebär detta att området kan bebyggas med byggnader för allmänt ändamål till exempel universitetsbyggnader och byggnader för forskningsverksamhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 19 meter.

Miljöaspekter

Stadsbild/ landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt eftersom planområdet är obebyggt. Intelligande bebyggelse samt bebyggelse under uppförande varierar mellan tre till sex våningar. De nya byggnaderna inom planområdet föreslås vara i fem våningar. Byggnadernas volym, höjd och placering har prövats med hänsyn till befintlig bebyggelse och till kompositionen i kvarteret som helhet. Planförslaget har förutsättningar att ge området en ny utformning som inte innebär en betydande påverkan på stadsbilden.

Kulturmiljö

Uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora regementsområden och stadens institutionsstråk. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på siktlinjer längs infartsvägen på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Påverkan sker på det militärhistoriska arvet genom att den planerade bebyggelsen tar i anspråk en del av det exercisfält som hörde till artilleriregementet. Denna påverkan har bedömts som ringa.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom att en gång- och cykelväg som kopplar ihop gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken kan anordnas.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att det öppna fältet kommer att bebyggas och få en ökad andel hårdgjord mark. Med föreslagna dagvattenlösningar, enligt dagvattenutredningen, kommer detta inte att medföra ökade dagvattenflöden från planområdet.

Miljöbelastning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Förtätning av området bedöms leda till ökat uppvärmnings- och energibehov samt ökad alstring av avfall. Ökningen bedöms inte vara betydande.

Förslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka när den obebyggda marken bebyggs. Ökade dagvattenflöden från planområdet liksom möjlig dagvattenhantering har utretts. Påverkan bedöms inte vara betydande för recipienten Fyrisån.

Samhälls- och naturresurser/Resurshushållning

Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs (*se rubrik Miljöbalkens 7 kap, förordnande*) eller att dispens ges bedöms inte planen medföra betydande miljöpåverkan på naturresurser.

Hälsa och säkerhet

Tillskottet av trafik till området bedöms bli litet och det centrala läget innebär närhet till kollektivtrafikstråk. Således bedöms inte planens genomförande få någon negativ påverkan med avseende på luftkvalitet samt buller.

Sociala aspekter

Trygghet

Utbyggnad av bostäder enligt detaljplanen kommer att innebära fler bostäder i området vilket leder till att fler människor rör sig och uppehåller sig i området under kvällar och nätter. Längs med kvartersgatan placeras bostadsentréer och fönster vilket också bidrar till en ökad trygghetskänsla och viss kontroll över närområdet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger inom ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Barnperspektiv

Området ligger nära förskolor/skolor och grönområden. På bostadsgård ska plats för utevistelse finnas. Byggherren avser att bygga mindre lägenheter (≤ 45 kvadratmeter BOA) vilket troligtvis kommer att innebära att få barnfamiljer kommer att bosätta sig här. Det finns dock möjlighet att anordna lekplats på gården. Gårdens utformning styrs inte i planen.

Upplåtelseformer

I stadsdelen finns en varierad sammansättning av upplåtelseformer. Det finns bostadsrätter, hyresrätter och småhus med äganderätt i närområdet. Bostäderna som tillkommer förväntas bli studentbostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform.

Stadsliv och mötesplatser

Tillskottet på bostäder innebär fler människor och ett ökat underlag för fler verksamheter och mer service i närområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Ett genomförande av planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner genom att en mer intensiv markanvändning föreslås i närheten av ÖP:s utpekade stomlinjestråk. Planområdet ligger i stadens institutionsstråk. När institutionsstaden kompletteras med ny bebyggelse ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd. Bebyggelsen föreslås placeras med långsidan mot kvartersgatan vilket medför en större gård i söder mot BMC som möjliggör en utveckling av en sammanhållen större parkliknande grönyta kopplat till institutionsmiljön.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad C 40 A*. De uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora

regementsområden och stadens institutionsstråk. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på siktlinjer längs infartsvägen eller påverka det militärhistoriska arvet eller omkringliggande institutionsmiljöer på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården, och bedöms vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 5.

Planförslaget berör skydd av områden, i och med att planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs, eller att dispens ges, är planförslaget förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala i september 2015

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:
• samråd

2015-08-27

Datum
2015-09-16

Diarienummer
PBN 2013-002906

Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Idrott- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Omsorgsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala

Terence Hongso, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset

Maini Sorri Hongso, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset

Tua Eriksson, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset
Birger Johansson, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset
Thomas Haak, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset

Övriga

Borderlight AB
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Uppsala kommun skolfastigheter AB
Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Polismyndigheten i Uppsala
Posten Sverige AB
Upplandsmuseet
Helga trefaldighets församling

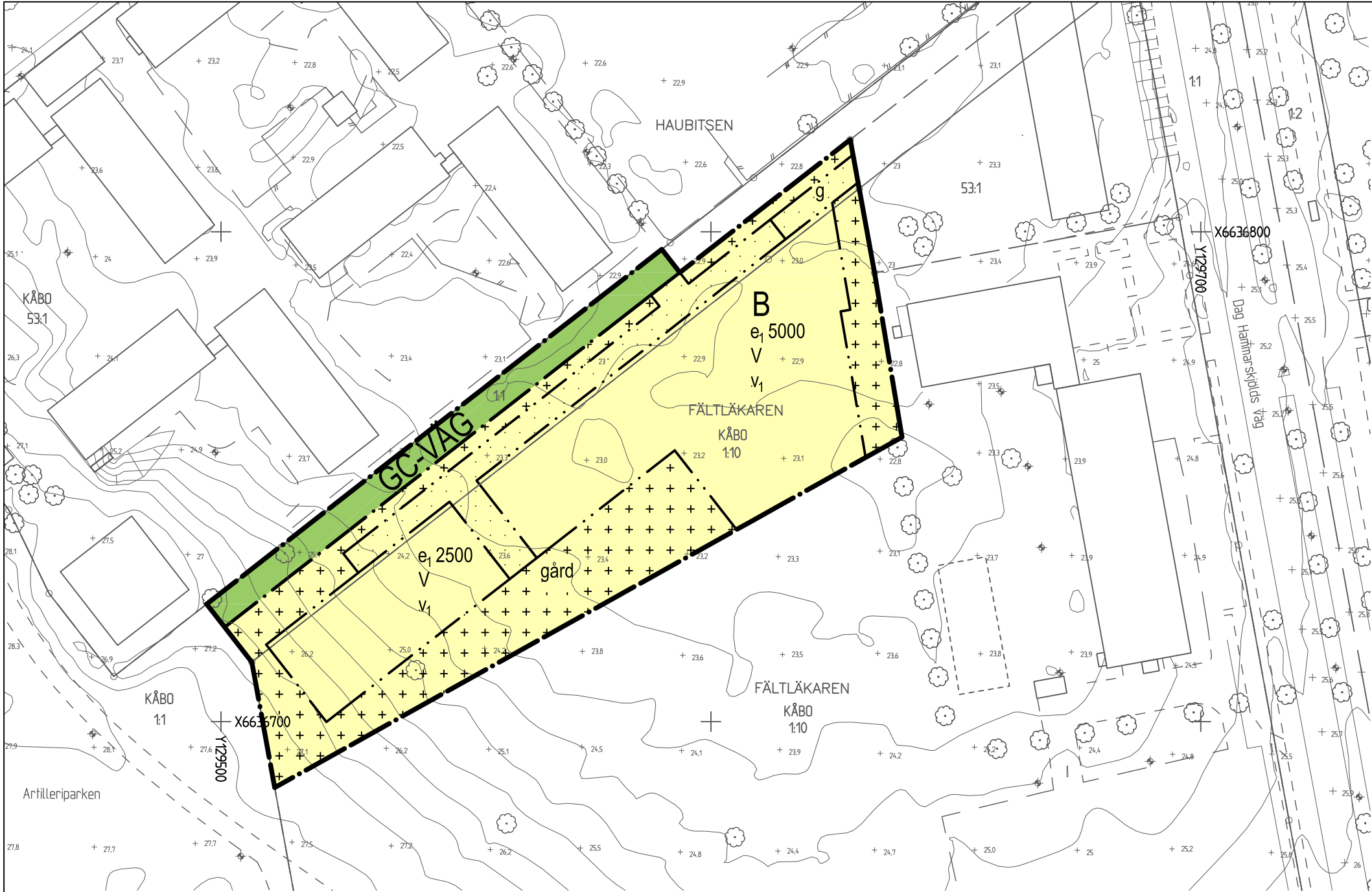
För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (Serv=servitut, ga:=gemensamhetsanläggning)

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

- Övrigt**
- Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Dike mittlinje resp. ytterlinje
 - Träd
 - Trappa
 - Fornlämning
 - GB_stolpe

- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
 - Markhöjd

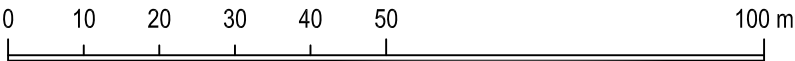
Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i mars 2015

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker



SKALA 1:1000 i A3, 1:500 i A1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e, 0000 Största bruttoarea i kvadratmeter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med enstaka mindre komplementbyggnader såsom förråd, sophus och skärmtak
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- gård Gård. Plantering och plats för utevistelse ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

- V Högsta antal våningar
- v, Längsta tillåtna fasadlängd mot kvartersgata är 50 meter. Minsta tillåtna avstånd mellan huskropparna är 8 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Planhandlingarna har tagits fram av Tema för byggherren Uppsalahem AB:s räkning



Samråd

Detaljplan för
del av kv Fätläkaren

Upprättad i september 2015

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2015-08-27	PBN
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning med illustration

diarienr: 2013/002906

Handläggare:
Eleonore Albenius

Datum:
2015-03-09

Diarienummer:
PBN 2013-2906

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls den 26 februari 2015. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2015-03-24 bifogas.

PLANEN

Planläggningen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Fältläkaren. Planunderlaget redovisar en bebyggelse som omfattar totalt cirka 7 500 kvm bruttoarea. En markremsa om sex meter längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, planläggs som allmän platsmark för gång- och cykelväg. Detta för att koppla samman gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Kåbo 1:10, som i norr ligger i anslutning till allmän plats, parkmark, inom Kåbo 1:1 samt allmän gång- och cykelväg, även det inom Kåbo 1:1. Planområdet omfattar omkring 8 000 kvadratmeter.

Planunderlaget redovisar tre byggnadskroppar i fem våningar. Byggherren avser att bygga små lägenheter avsedda för studenter och uppskattar att den tillkommande bebyggelsen rymmer cirka 150 studentlägenheter.

Angöring till byggnaderna föreslås ske via en förlängning av den kvartersgata som går genom Uppsalahems kvarter (inom fastigheten Kåbo 53:1) och ansluter till Döbelnsgatan. Parkeringsmöjligheter föreslås längs en angöringsgata norr om de tre byggnadskropparna.

En utfart reserverad för sopbilen vid hämtning av hushållsavfall föreslås genom kvarteret Haubitsen, där en del av gatan redan trafikeras av sopbil, detta för att undvika backrörelser.



Bild 1: Planområdets lokalisering. Dag Hammarskjölds väg går i nord-sydlig riktning i högra delen av bilden.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger söder om Döbelnsgatan, direkt söder om kvarteret Haubitsen. Det aktuella området är långsmalt och sträcker sig från skolbyggnaden "Magistern" vid Dag Hammarskjölds väg (tidigare Försvarets läroverk) och västerut mot gång- och cykelstråket intill Artilleriparken. Planområdet är idag en obebyggd grusad yta.

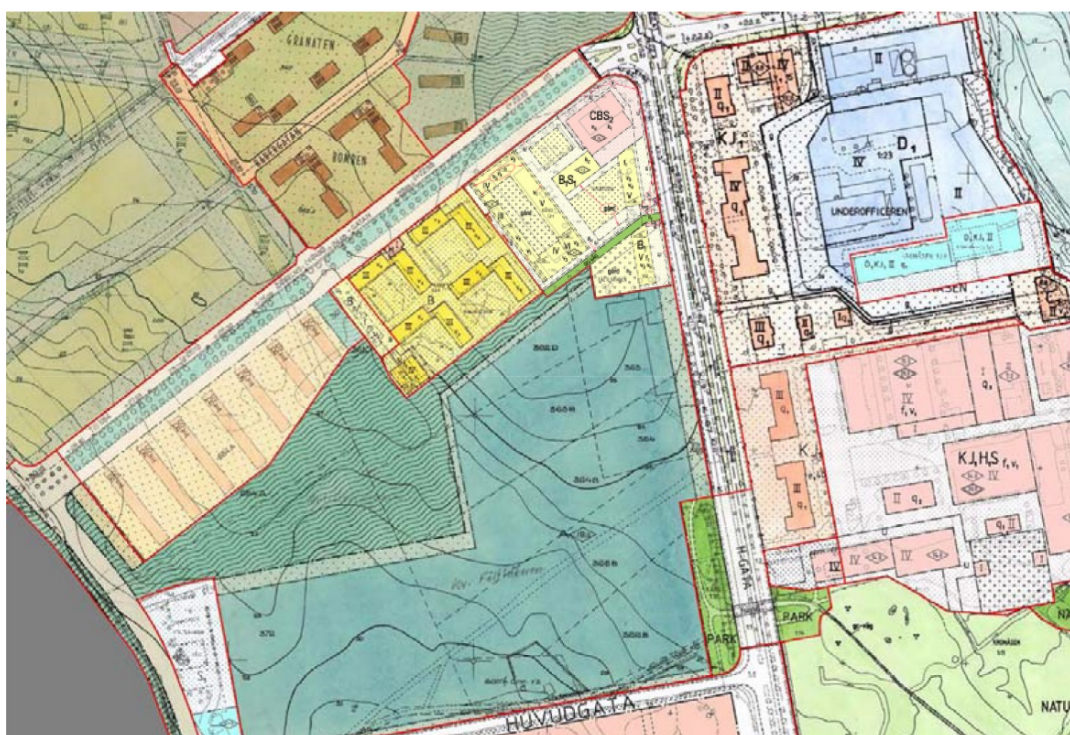
Översiktsplan

Planområdet ligger invid ett utpekat stomlinjestråk för kollektivtrafik. I dessa stråk ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter och byggd miljö och annan intensiv markanvändning prioriteras.

Planområdet ligger i stadens institutionsstråk som sträcker sig mellan Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. Institutionsstråket ingår i det avgränsade område som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Ett genomförande av planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För kvarteret Fältläkaren gäller stadsplan för del av Artillerifältet PL 60M, fastställd 13 april 1967. Markanvändningen inom planområdet för kvarteret Fältläkaren är A, allmänt ändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 19 meter. Planen omfattar hela kvarteret, inklusive BMC, och sträcker sig norrut i en vinkel upp mot kvarteret Haubitsen. Kvarterets norra del har sedan planen fastställdes 1967 utgjort en markresurs för expansion av BMC eller någon annan institutionsverksamhet. I väster angränsar det aktuella området av kvartetet Fältläkaren en allmän park, Artilleriparken. I norr avslutas det aktuella området med ett 15 meter brett stråk parkmark mot kvarteret Haubitsen.



Fotomontage av gällande detaljplaner. Markanvändningen för grönbliått område är A – allmänt ändamål.

För det angränsande kvarteret Haubitsen, norr om det aktuella området, gäller detaljplan för del av kvarteret Haubitsen, Dp 60 P, som vann laga kraft 1995-05-04. Detaljplanen medger bostäder (B), i huvudsak i tre våningar. Några år senare kompletterades 1950-talskvarteret med en ny byggrätt i fyra våningar, detaljplan för del av kvarteret Haubitsen, 0380 P2009/3, som vann laga kraft 2008-12-19. Denna byggnad är ännu inte uppförd.

Den nya detaljplanen för kvarteren Haubitsen och Fältläkaren, 0380-2013/14, som vann laga kraft 2013-06-13, ger möjlighet till bostäder, skola/förskola och centrumändamål. Byggnader får i huvudsak uppföras i fem våningar, med någon accent i sex våningar. Närmast grannbyggnaderna i väster tillåts tre till fyra våningar. Parkremsan i gränsen mot kvarteret Fältläkaren har här gjorts smalare och utgörs av ett 6 meter brett gång- och cykelstråk som är tänkt att förbinda cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg med cykelvägen vid Artilleriparken.

Stadsbild/ landskapsbild

Öster om planområdet finns det före detta Upplands artilleriregemente A5, numera Uppsala Science Park. De äldsta regementsbyggnaderna från 1901 uppvisar en monumental fasad mot Dag Hammarskjölds väg. På västra sidan vägen, i norrgränsande till nuvarande Artillerigatan, fanns tidigare ett öppet fält som användes som exercisfält, Artillerifältet.

Från 1940-talet och framåt bebyggdes den norra delen av fältet med bostadsbebyggelse och etappvis under 1960–1980-talet byggdes BMC i södra delen. Det som är kvar av fältet är idag ett oregelbundet kilformat område med Magistern som fond mot Dag Hammarskjölds väg. Bostadsbebyggelsen i norr är radhus i två våningar och flerbostadshus i tre våningar.

BMC:s 320 meter långa byggnad utgör en tydlig avgränsning mot söder. Byggnadskomplexet uppvisar trots sin stora utbredning en variation genom sina tvärställda lameller och omväxlande höjder från två till fem våningar.

Den pågående byggnationen av bebyggelsen inom Kåbo 53:1 omfattar ett bostadskvarter i tre till sex våningar och en byggnad i fem våningar inrymmande studentbostäder mitt i fastigheten, samt ytterligare två byggnader i vardera fem våningar utmed Dag Hammarskjölds väg, för studenter/ungdomar.



Perspektiv från pågående produktion av bebyggelse inom Kåbo 53:1. Det aktuella planområdet ligger i förgrunden. Bild: Vera arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården i Uppsala stad. Uttryck för riksintresset är bland annat de raka tillfartsvägarna från 1600-talet och de stora regementes- samt institutionsområdena. Planområdet ligger inom stadens institutionsstråk som sträcker sig mellan Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. När institutionsstaden kompletteras med ny bebyggelse ska den, enligt översiktsplanen, utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.

De äldre byggnaderna inom den nya detaljplanen för kvarteren Haubitsen och Fältläkaren uppfördes i början av 1960-talet som sjuksköterskeskola och sjuksköterskebostäder. Byggnaderna ritades av Sten Hummel-Gumaelius. I inventeringen Uppsala en växande stad bedöms dessa byggnader ha särskilt arkitekturhistoriskt och kulturhistoriskt värde. Byggnaden ”Magistern” inom Kåbo 1:10, intill Dag Hammarskjölds väg, ritades av Gunnar Leche och är från 1944.

Naturmiljö

Inga dokumenterade naturvärden finns i eller i anslutning till planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger nära flera parker och grönområden; Batteriparken, Artilleriparken, Stadsskogen och Å-rummet.

Miljöbelastning

Inom eller i anslutning till området finns inga kända markföroreningar eller andra miljöbelastningar från omgivningen.

Samhälls- och naturresurser

Området omfattas av vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon.

Hälsa och säkerhet

Dag Hammarskjölds väg kan upplevas som en barriär men trafiksäkerheten är god för oskyddade trafikanter med separata gång- och cykelvägar samt övergångsställen med trafikljus. Gång- och cykeltunnel under Dag Hammarskjölds väg finns vid BMC, söder om planområdet.

För de nya bostadshusen som kommer att uppföras strax utanför planområdet, intill Dag Hammarskjölds väg, kommer korsningspunkten mellan angöringsväg och gång- och cykelvägen att utformas som en torgyta för att inbjuda till låg hastighet och därmed minimera konflikter mellan bilister och cyklister. Inom planområdet föreslås en liknande lösning för angöring.

Bilnehavet förväntas bli lågt i det kollektivtrafikhärläget. I en NKI1-undersökning genomförd av Studentstaden under 2014 visade svaren att 11 % av samtliga studenthyresgäster ägde en bil. Även studentbostadsområden i Uppsalas ytterområden, där bilbehovet är större, var inräknade.

Det finns verksamheter inom BMC som kan kräva 50 meters skyddsavstånd.

¹ NKI Nöjd-kund-index

Det aktuella planområdets läge, relativt långt ifrån det allmänna gatunätet, bidrar till låga bullernivåer i planområdet.



Bild. Utdrag ur bulleranalys för vägar, genomförd av Ramböll på uppdrag av Uppsala kommun 2011. Lmax 2 m över mark. Ljudnivå i dB(A). Aktuellt område markerat med svart ellips.

PÅVERKAN

Stadsbild/ landskapsbild

Ett genomförande av planen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt eftersom planområdet vid tidpunkten för planläggningen är obebyggt. Intelligande bebyggelse samt bebyggelse under uppförande varierar från tre till sex våningar. De nya byggnaderna inom planområdet föreslås bli i fem våningar.

Byggnadernas volym, höjd och placering ska prövas med hänsyn till bebyggelsens förhållande till kompositionen i kvarteret som helhet. Planförslaget har förutsättningar att ge området en ny utformning som inte innebär en betydande påverkan på stadsbilden.

Kulturmiljö

De uttryck för riksintresset för kulturmiljövården som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora regementesområden och att planområdet ligger inom stadens institutionsstråk. Bebyggelsens möte med byggnaden "Magistern" ska särskilt studeras.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på siktlinjer längs infartsvägen, påverka det militärhistoriska arvet eller omkringliggande institutionsmiljöer på ett sätt som kan innebära betydande negativ miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom en gång- och cykelväg som kopplar samman gång- och cykelvägen utmed Dag Hammarskjölds väg med gång- och cykelvägen genom Artilleriparken.

Miljöbelastning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Förtätning av området bedöms leda till ökat uppvärmnings- och energibehov samt ökad alstring av avfall. Ökningen bedöms inte vara betydande.

Förslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka när den obebyggda marken bebyggs. Ett eventuellt ökat dagvattenflöde från planområdet liksom möjlig dagvattenhantering kommer att utredas under planarbetets gång. Påverkan bedöms inte vara betydande för recipienten Fyrisån.

Samhälls- och naturresurser

Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs eller att dispens ges bedöms inte planen medföra betydande miljöpåverkan på naturresurser.

Hälsa och säkerhet

Ny bebyggelse utmed Dag Hammarskjölds väg innebär att gaturummet kommer att slutas mer än idag. De två tillkommande byggnaderna strax öster om planområdet, inom Kåbo 53:1, i vardera fem våningar utmed Dag Hammarskjölds väg kommer att bidra till att en förbättrad ljudmiljö och luftkvalitet för det aktuella planområdet.

Tillskottet av trafik till området bedöms bli litet då bebyggelsen avser små lägenheter, för studenter, vilket kan antas innebära ett lågt bilinnehav. Det centrala och kollektivtrafikhärläget förväntas också bidra till ett lågt bilinnehav.

Byggnaderna ska placeras på säkert avstånd från BMC. Vid en eventuell framtida expansion av BMC måste säkerhetsavståndet beaktas. Sammantaget bedöms påverkan på hälsa och säkerhet inte bli betydande.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Det kan finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller planförslagets inverkan på stadsbilden lokalt, beroende av byggnadernas placering och utformning med avseende på mötet till byggnaden "Magistern" och befintlig bostadsbebyggelse i kvarteret Haubitsen.

Det kan också finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller hälsa och säkerhet på grund av planområdets närhet till BMC vid en eventuell framtida expansion av BMC.

Ett eventuellt ökat dagvattenflöde från planområdet kan medföra risk för negativ miljöpåverkan.

Det finns goda möjligheter att i detaljplanearbetet ta hänsyn till riskerna för att undvika betydande negativ påverkan. Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att ovanstående aspekter inte kan antas medföra någon risk för betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammantaget.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Ann Åkerskog
010-22 33 348
Ann.akerskog@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(2)

2015-03-24

Dnr: 402-1453-15

Uppsala Kommun
stadsbyggnadsförvaltningen
753 75 Uppsala

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2015-04-15
Diarienumr	2013/2906
Aktbilaga	

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Kv. Fältläkaren, Kåbo 1:10 Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra studentbostäder i flerbostadshus i den norra delen av kv. Fältläkaren. Planförslaget innebär uppförande av tre byggnadskroppar i fem våningar, ca 150 studentlägenheter om totalt ca 6000kvm bruttoarea av planområdets 8000kvm.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Synpunkter

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö för Uppsala stad, K 40A. Enligt gällande plan skall området användas för allmänt ändamål vilket i planförslaget ändras till förmån för studentbostäder. Vid planläggningen av området är det därför av stor vikt att hänsyn tas till riksintressets utpekade värden. Det gröonstråk som löper mellan Artilleriparken och Dag Hammarskölds väg i planområdets norra del har i befintlig plan en bestämmelse som parkmark. Detta gröonstråk är en viktig länk som förbinder Stadsskogen med åsen och området ner mot Fyrisån vilket behöver hanteras i den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen kommer att utreda dagvattenhanteringen inom planområdet under planprocessen eftersom det



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

2(2)

2015-03-24

Dnr: 402-1453-15

ligger inom vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna.
Det är av vikt att säkerhetsavståndet till BMC respekteras.

Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Ann Åkerskog har varit föredragande.



Eva Bergdahl



Ann Åkerskog

SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: Samhuv (1 ex)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-08-27

§ 211
Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10
2013-002906
Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10. Innan samråd kan genomföras ska byggherren förtydliga planförslaget med avseende på bebyggelsens placering och volym i enlighet med de riktlinjer som angavs i planuppdraget.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Reservation

Therez Olsson, Sofia Spolander (båda M), Sture Blomgren (FP), Cecilia Oksanen (C) och Simon Westberg (KD) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Särskilt yttrande

Therez Olsson, Sofia Spolander (båda M), Sture Blomgren (FP), Cecilia Oksanen (C) och Simon Westberg (KD) lämnar ett särskilt yttrande till protokollet.

Sammanfattning

Planläggningen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Fältläkaren. Planunderlaget redovisar tre bostadshus som totalt omfattar cirka 7 500 kvm bruttoarea. En markremsa om sex meter längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, planläggs som allmän plats för gång- och cykelväg. Detta för att koppla samman gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg med den i Artilleriparken.

Ett genomförande av planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Beslutsunderlag

Plankarta med bestämmelser.

Planbeskrivning med illustrationer.

Behovsbedömning.

Dagvattenutredning.

Förvaltningens skrivelse 10 augusti 2015, reviderad 20 augusti 2015.

Arbetsutskottet föreslår samråd med direktiv.

Justerandes sign

E.P.

90

Utdragsbestyrkande

Ewa Sellem

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-08-27

§ 211 forts.**Yrkanden**

Therez Olsson (M) yrkar med instämmande av Sofia Spolander (M), Sture Blomgren (FP), Cecilia Oksanen (C) och Simon Westberg (KD) att inleda planarbete för kvarteret med tilläggsdirektivet att möjligheten till sex våningar prövas, där översta våningen harmonierar med utformningen inom kvarteret Haubitsen.

Erik Pelling (S), ordföranden, yrkar bifall till förvaltningens förslag och yrkar avslag på Therez Olssons med fleras tilläggsdirektiv.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att plan- och byggnadsnämnden beslutar enligt ordförandens förslag.

Expedieras till

Uppsalahem AB
Akten

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Ärende 12

Planbesked för del av kvarteret Fältläkaren

Förslag till beslut

M, FP, C och KD föreslår Plan- och byggnadsnämnden besluta

att inleda planarbete för kvarteret med tilläggsdirektivet att möjligheten till sex våningar provas, där översta våningen harmonierar med utformningen inom kvarteret Haubitsen.

Särskilt yttrande:

Alliansen i Uppsala kommun ser positivt på ny bebyggelse inom området utifrån flera aspekter. Dels förses området väl med kollektivtrafik dels bidrar de tillkommande byggnaderna för att förstärka gaturummet samtidigt som området har närhet till rekreation och parkmiljöer. I enlighet med gällande översiktsplan ska en intensiv markanvändning prioriteras och med det som utgångspunkt föreslår vi att en utökad byggrätt, till följd av möjligheten att inrymma sex våning, provas.

ALLIANSEN



EA

do

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-08-27

Plats och tid: KS-salen, klockan 15:00 – 18.45

Ledamöter: Erik Pelling (S), ordförande
 Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf
 Therez Olsson (M), 2:e v ordf
 Kia Solid (S)
 Helena Olsson (S)
 Sofia Spolander (M)
 Susanne Engström (MP)
 Anna-Lena Arreborn (V)
 Cecilia Oksanen (C)
 Simon Westberg (KD) tjug tom §
 214

Ersättare: Peter Burman (S)
 Rolf Kroon (M) tjug from § 215
 Lars Tufvesson (M)
 Henrik Axelsson (MP)
 Florian Burmeister (V)
 Sture Blomgren (FP) tjug

Tjänstemän: Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Ulla-Britt Wickström, avdelningschef, Christian Blomberg, bygglovchef, Torsten Livion, detaljplanechef, Barbro Rinander, ekonomichef, Marie-Louise Elfström, Elin Eriksson, Sara Lindh, Teresia Erixon, Brita Christiansen, Anneli Sundin, Sofie Andersson Rosell, Jenny Andreasson, Anna Hellgren, Eleonore Albenius, planarkitekter. Mia Agvald-Jägborn, naturvårdsplanerare, Mario Rivera, Lisa Hellberg, projektledare, Karin Åkerblom, processledare, Panagiota Kalliora, bygglovarkitekt. Sara Östberg, nämndsekreterare. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

Utses att justera: Therez Olsson (M)
 § 198

Paragrafer: 198 -237

Justeringens plats och tid: Stadsbyggnadsförvaltningen 2 september 2015

Underskrifter:



Erik Pelling, ordförande



Therez Olsson justerare



Sara Östberg sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokollat är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 27 augusti 2015

Datum för anslags uppsättande: 3 september 2015

Sista dag för överklagande: 24 september 2015

Datum för anslags nedtagande: 25 september 2015

Förvaringsplats för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

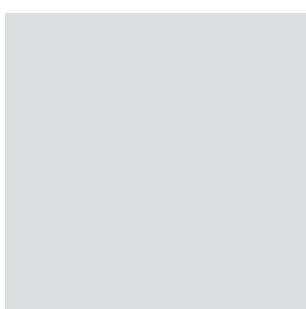
Underskrift:



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

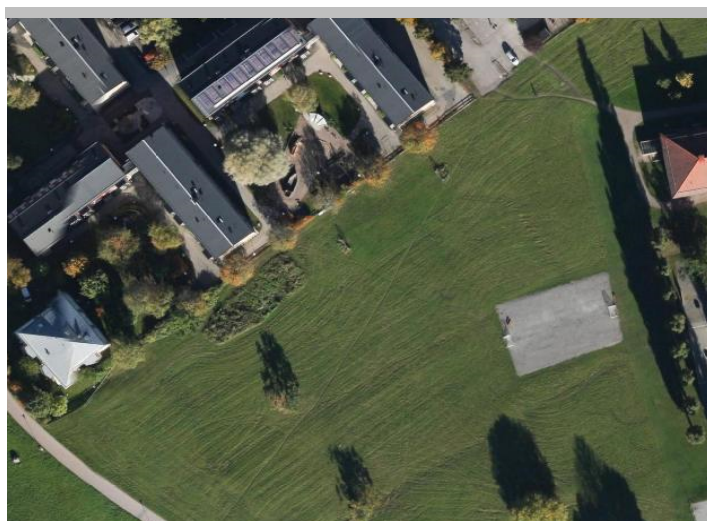




Dagvattenutredning

Kv. Färtläkaren, Uppsala
kommun

2015-05-05



Uppdragsnamn

**Dagvattenutredning
Kv. Fältläkaren
Uppsala kommun**

Tema

Emelie Arnoldsson
Box 22078
104 22 Stockholm

Uppdragsgivare

Tema

Vår handläggare

Karin Lundvall

Datum

2015-05-05

Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING	3
2	BAKGRUND OCH SYFTE	3
2.1	Underlag	3
3	PLANOMRÅDET OCH DESS FÖRUTSÄTTNINGAR	4
3.1	Geologiska förutsättningar	5
3.2	Geohydrologi	5
3.3	Vattenskyddsområde	5
3.4	Översiktlig beskrivning av dagens markanvändning och dagvattenhantering	5
3.5	Befintliga ledningar	5
3.6	Deltagande ytor	6
4	BERÄKNINGAR	7
4.1	Beräkningsförutsättningar	7
4.2	Flöden	7
4.2.1	Flöden före utbyggnad	7
4.2.2	Flöden efter utbyggnad	7
4.3	Föroreningsberäkningar	8
5	FÖRDRÖJNINGÅTGÄRDER	10
5.1	Förutsättningar/principer för fördröjning	10
5.2	Beräkningar fördröjning	10
5.3	Förslag på fördröjningsåtgärder	11

1 Sammanfattning

Bjerking AB har på uppdrag av Tema utfört en dagvattenutredning för del av fastigheten Kåbo 1:1 och 1:10. Området är cirka 0.75 hektar stort.

Information om grundvattnets trycknivå har hämtats från tidigare undersökningar i området utförda av Bjerking. Mätningarna visar att trycknivån ligger kring + 2 å +2,5, d.v.s. drygt 20 meter under markytan.

Arbetsområdet är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt. Vid schaktarbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län.

Föroreningshalterna på området efter exploatering överstiger inte de riktvärden som finns för områden utan direktutsläpp till recipient, se tabell 5. Därför kommer inte någon speciell anordning för rening av dagvattnet anläggas.

Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomstid på 10 år beräknas vara 8,2 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten öka till cirka 64,5 l/s. Dagvattenflödet ökar med 56,3 l/s vid ett 10-årsregn efter utbyggnaden, utan fördröjningsåtgärder.

Efter planerad utbyggnad och med föreslagna fördröjningsåtgärder kommer utflödet till dagvattennätet vid ett 10-årsregn uppgå i 4,84 l/s.

Fördröjning föreslås ske i ett magasin i nordöstra hörnet av det planerade exploateringsområdet. Mer detaljerad placering av det föreslagna magasinet på området redovisas i bild 4. Fördröjningen utförs i ett rörmagasin med en volym på 64 m³.

2 Bakgrund och syfte

Bjerking AB har fått i uppdrag av Tema att utföra en dagvattenutredning som underlag till detaljplanarbetet. Planområdet utgörs av del av fastigheten Kåbo 1:1 och 1:10. Området är ca 0.75 hektar och är idag en grusad yta som används för etablering av Uppsalhems byggprojekt som pågår norr om området.

Inom området planeras det för studentbostäder med 5 våningar. Syftet med utredningen är att beskriva nuvarande dagvattensituation samt de förändringar som den planerade exploateringen innebär på dagvattenflödet från området.

2.1 Underlag

- Illustrationsplan från Tema i dwg
- Bjerking AB:s markundersökningar på intilliggande kvarter "Haubitsen"
- Grundkarta i dwg
- Orienteringskarta
- Ledningskartor erhållna från ledningskollen
- Svenskt vattens publikation "Dimensionering av allmänna avloppsledningar" (P90)

3 Planområdet och dess förutsättningar

Området ligger i Uppsala kommun, sydväst om Akademiska sjukhuset. Planområdet sträcker sig från byggnaden "magistern", vid Dag Hammarskjölds väg, och västerut mot gång- och cykelstråket vid Artilleriparken.

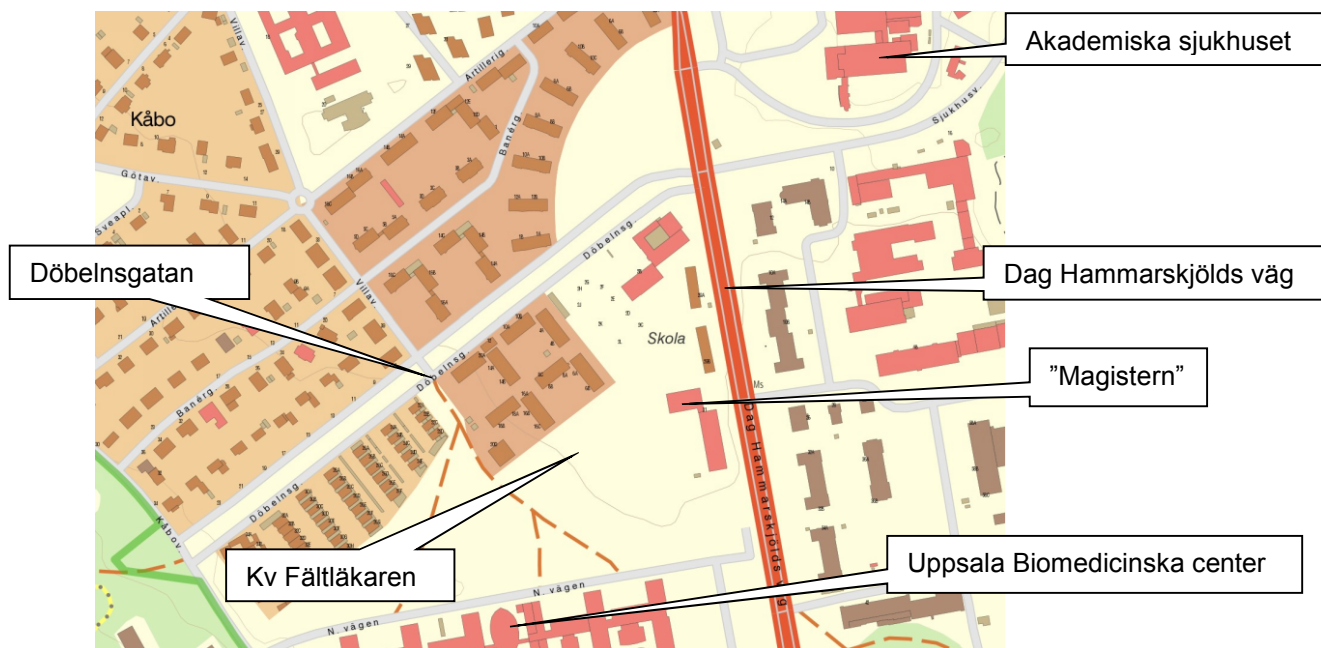


Bild 1. Översiktskarta över Kv. Fältläkaren.

Området planeras att exploateras i enlighet med Bild 2. Nya hus och hårdgjorda ytor är gråmarkerade. Då detta är under ett tidigt skede i planarbetet kan exploateringen komma att ändras. Utredningen kommer beakta den flödesförändring som kommer av planerad utökning av tak- och hårdgjorda ytor.

KV. FÄLTÄKAREN



Området som skall bebyggas.
Nya hus och hårdgjorda ytor
är gråmarkerade.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kv. Fältläkaren | 2015-01-12 | [baserat på utredningen]

UTKAST

tema: UPPSALAHEM

Bild 2. Illustrationsplan tillhandahållen från Tema. (Obs, norr är inte rakt upp på bilden.)

3.1 Geologiska förutsättningar

De geologiska förutsättningarna är hämtade från Bjerking AB:s markundersökningar till det intilliggande kvarteret "Haubitsen". Undersökningarna är gjorda i kvartal fyra år 2013. Kvarteren "Fältläkaren" och "Haubitsen" bedöms ha samma markförhållanden.

I undersökningarna framgår det att ytskiktet utgörs av 0,3 – 0,9 meter fyllning. Fyllningen består av sand, lera, grus och mulljord. Ytskiktet underlagras av 2,6 – 9,6 meter kohesionsjord. Därunder följer mäktiga lager friktionsjord ovan berg.

3.2 Geohydrologi

Grundvattennivån har inte särskilt undersökts för detta uppdrag. Bjerking AB har inom ramen för tidigare undersökningar i området en god bild av grundvattnets trycknivå. Mätningarna visar att trycknivån ligger kring + 2 å +2,5, d.v.s. drygt 20 meter under markytan.

Ytvatten sjunker normalt ner i fyllning och mulljordslager. Vid riklig nederbörd kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

3.3 Vattenskyddsområde

Arbetsområdet är beläget inom yttre skyddzon för vattenskyddsområde. Vid arbeten djupare än inom 1 meter över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå) ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län.

3.4 Översiktlig beskrivning av dagens markanvändning och dagvattenhantering

Idag består fastigheten av en grusad yta som används för etablering av Uppsalhems byggprojekt som pågår norr om området. Ytvatten inom området infiltreras till största delen i grönytor, vid rikliga regnmängder sker ytavrinning i terrängens lutningsriktning. Befintlig markanvändning för området som ska bebyggas redovisas nedan i Tabell 1.

Befintlig markanvändning	
	Yta (ha)
Grönytor	0,75
Totalt	0.75

Tabell 1. Befintlig markanvändning och bidragande ytor till avrinningen för planområdet

3.5 Befintliga ledningar

På området där den planerade utbyggnaden kommer att äga rum finns i dagsläget inga va-ledningar. Skanova, och Borderlight har ledningar på tomten som kommer att behöva flyttas i samband med byggnation.

3.6 Deltagande ytor

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytanvändningen ske (jämför Tabell 1 och 2) vilket kommer att ha effekt på dagvattnet. Tak- och hårdgjorda ytor tillkommer samtidigt som grönytorna blir mindre vilket innebär att dagvattenflödet kommer att öka. Markanvändningen efter utbyggnad redovisas i Tabell 2.

Planerad markanvändning	
	Yta (ha)
Takytor	0.17
Hårdgjorda ytor	0.15
Grönytor	0.43
Total yta	0.75

Tabell 2. Planerad markanvändning.

4 Beräkningar

4.1 Beräkningsförutsättningar

Beräkningar har gjorts utifrån följande förutsättningar:

- Planområdets storlek på ca 0.75 ha
- Befintlig ytanvändning
- Illustrationsplan med planerad bebyggelse från Tema
- Riktvärdet 2M är ett förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, februari 2009

4.2 Flöden

4.2.1 Flöden före utbyggnad

Dimensionerande flöden har beräknats med rationella metoden enligt Svenskt Vattens P90. Återkomsttiden är satt till 10 år med en varaktighet på 10 minuter och med regional parameter 18. Dagvattenflödet är beräknat efter olika ytor utifrån Temas skiss (se Bild 2). Valda avrinningskoefficienter för de olika ytorna finns listade i Tabell 3 och 4. De flöden som genereras vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter innan utbyggnad redovisas i Tabell 3. Dagvattenflödet från området före utbyggnad beräknas vara 8,2 l/s.

	Yta	Avrinningskoefficient	A red	Varaktighet 10-års regn, 10 min	Q dim.
Yta\Enhet	ha		ha	l/s, ha	l/s
Grönytor	0,75	0,05	0,0375	219	8,2
Totalt	0,75		0,0375		8,2

Tabell 3. Dagvattenflöde vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet för området innan utbyggnad.

4.2.2 Flöden efter utbyggnad

De flöden som genereras vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter efter utbyggnad redovisas i Tabell 4.

	Yta	Avrinningskoefficient	A red	Varaktighet 10-års regn, 10 min	Q dim.
Yta\Enhet	ha		ha	l/s, ha	l/s
Takytor	0,17	0,9	0,153	219	33,5
Hårdgjorda ytor	0,15	0,8	0,12	219	26,3
Grönytor	0,43	0,05	0,0215	219	4,7
Totalt	0,75		0,2945		64,5

Tabell 4. Dagvattenflöde vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet för hela området efter utbyggnad.

Eftersom tak- och hårdgjorda ytor tillkommer samtidigt som andelen grönytor minskar vid exploatering ökar dagvattenflödet från området. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten vara cirka 64,5 l/s, en ökning med 56,3 l/s.

4.3 Föroreningsberäkningar

Föroreningsmängder i dagvattnet har beräknats utifrån schablonhalter i modellverket StormTac (Larm Web-2015). Modellverket StormTac simulerar, dimensionerar och analyserar bl.a. flöden, fördröjning samt rening av dagvatten. Beräkningsförutsättningar som programmet kräver är markyta och markanvändning.

I Tabell 5 redovisas föroreningskoncentrationerna i halter per liter före och efter utbyggnad. Värdena skall jämföras med riktvärde¹ 2M. Riktvärde 2M används för område som inte har direktutsläpp till recipient.

Tabellen visar att samtliga värden hamnar under riktvärdet 2M.

	Riktvärde 2M	Området före exploatering	Området efter exploatering Utan rening
Ämne	(halter)	(halter)	(halter)
Fosfor (P) (ug/l)	<i>175</i>	180	160
Kväve (N) (mg/l)	<i>2.5</i>	0.95	1.3
Bly (Pb) (ug/l)	<i>10</i>	2.1	2.4
Koppar (Cu) (ug/l)	<i>30</i>	11	16
Zink (Zn) (ug/l)	<i>90</i>	23	77
Kadmium (Cd) (ug/l)	<i>0.5</i>	0.11	0.44
Krom (Cr) (ug/l)	<i>15</i>	1.7	4.2
Nickel (Ni) (ug/l)	<i>30</i>	0.87	3.3
Kviksilver (Hg)(ug/l)	<i>0.07</i>	0	0
Suspenderade ämnen (SS) (mg/l)	<i>60</i>	13	16
Olja (mg/l)	<i>0.7</i>	0.160	0.28

Tabell 5. Föroreningshalter före och efter exploatering. Riktvärden är markerade i kursiv stil.

¹ Riktvärdesgruppens förslag på dagvattenriktvärden (2009)

² Riktvärdet 2M är ett förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, februari 2009.

I Tabell 6 redovisas föroreningskoncentrationerna i kg per år före och efter utbyggnad. Värden i denna tabell är relaterade till flöde och halt, därför är inte tabell 1 och 2 direkt jämförbara. Riktvärden 2M finns inte att tillgå i kg/år.

	Området före exploatering	Området efter exploatering Utan rening
Ämne	(kg/år)	(kg/år)
Fosfor (P)	0.17	0.38
Kväve (N)	0.89	3
Bly (Pb)	0.002	0.0058
Koppar (Cu)	0.01	0.039
Zink (Zn)	0.021	0.18
Kadmium (Cd)	0.0001	0.0011
Krom (Cr)	0.0016	0.01
Nickel (Ni)	0.00081	0.0080
Kvicksilver (Hg)	0.000004	0.000068
Suspenderade ämnen (SS)	12	39
Olja	0.14	0.68

Tabell 6. Föroreningsmängder i kg/år före och efter.

Beräkningarna visar att utsläpp av alla ämnen i kg per år ökar efter exploatering jämfört med innan. Halterna ligger under gränsvärdet 2M därför föreslår vi ingen ytterligare rening av dagvattnet behövs. Fältläkaren uppfyller miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

5 Fördröjningsåtgärder

5.1 Förutsättningar/principer för fördröjning

Med hänsyn till att det dimensionerade flödet från planområdet beräknas öka från cirka 8,2 l/s till cirka 64,5 l/s skall vattnet ut från området fördröjas och utjämnas enligt Uppsala Vattens krav.

- Inflödet till fördröjningsmagasinet beräknas efter ett 10-årsregn för avrinningsområdet för planerad markanvändning.
- Utflödet från fördröjningsmagasinet beräknas för ett 2-årsregn för avrinningsområdet före utbyggnad.

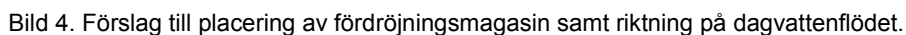
5.2 Beräkningar fördröjning

Det framräknade dagvattenflödet uppgår i 64,5 l/s och kommer att ledas till ett fördröjningsmagasin. Flödet fördröjs så att endast 4,84 l/s kommer ut från magasinet och belastar befintligt dagvattennät.

Avrinningsområde	Yta	Inflöde magasin 10- års regn	Utflöde magasin 2-års regn	Magasins- volym
	ha	l/s	l/s	m ³
Hela området	0,75	64,5	4,84	64

Tabell 5. Beräkning av magasinvolym för fördröjning av dagvatten

För att fördröja dagvattnet från planområdet föreslås ett fördröjningsmagasin, se bild 4. Läge och exakt utformning på föreslagen lösning fastställs vid detaljprojekteringen.



Magasineringen föreslås ske i ett rörmagasin med en diameter på 1600mm. För att uppnå en magasinvolym på 64 m³ vid den föreslagna platsen krävs två stycken 16 meter långa rör.

Bjerking AB

Granskad av

Anton Fredriksson
Anton.fredriksson@bjerking.se

Karin Lundvall
Tel 010-211 81 44 070-651 13 09
Karin.lundvall@bjerking.se