

Handläggare
Jenny Andreasson
018-727 47 52

Diarienummer
PBN 2014-000739

Planbeskrivning

Detaljplan för Lötens sportfält

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-12-18



Planområdet är markerat med markerat med vit streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BEHOVSBEDÖMNING	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalkens 3, 4, 5 kap	4
Miljöbalkens 7 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Andra kommunala beslut	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild och kulturmiljö	8
Park och naturmiljö	10
Bebyggelse och gestaltning	10
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Mark och geoteknik	13
Miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen	13
Trafik och tillgänglighet	13
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning	17
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	21
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	22
Översiktsplan	22
Miljöbalken 3, 4, 5 kap	23

HANDLINGAR

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med nya plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Tillgänglighetsutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning

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 planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren, Sport- och Rekreationsfastigheter AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Tema arkitekter. Tekniska utredningar har gjorts av Ramböll och Fire and Risk Engineering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uppsala kommuns Sport- och Rekreationsfastigheter AB ska på uppdrag av kommunfullmäktige utveckla Löten till en matcharena för elitfotboll. Studenternas IP, där herrarnas elitfotbollsmatcher spelas idag, ska byggas om. Löten ska därför tillfälligt kunna hysa dessa matcher under ombyggnadsperioden, mellan tre och fyra år. När elitfotbollsmatcherna åter kan spelas på Studenternas IP kan Löten användas som tränings- och matcharena för lägre divisioner.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya läktare kring en befintlig konstgräsplan på Lötens sportfält för att klara en ökad publiktillströmning. Utrymmen för spelare, publik, funktionärer och media möjliggörs i en ny läktarbyggnad medan resterande läktare kan bli öppna konstruktioner. Förutom läktare möjliggörs också byggnation av mindre kiosker, toaletter, garage för underhållsfordon med mera.

Detaljplanen tar höjd för möjligheten att bygga en arena som till större delen uppfyller Svenska fotbollförbundets krav så att *allsvenska* fotbollsmatcher kan spelas här. I nuläget är det dock troligt att arenan byggs för att klara de lägre kraven för fotbollsmatcher i *superettan*.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen har till största delen samma markanvändning som i den gamla detaljplanen, med mindre justeringar mellan allmän plats och kvartermark, vilket i princip speglar rådande förhållanden.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

Området är redan planlagt för idrottsändamål i den gällande detaljplanen. Detaljplanen syftar till att kunna utveckla användningen och göra den mer ändamålsenlig för elitfotboll. De förändringar som görs inom planområdet kommer att påverka siktlinjen mot moskén, men bedöms ändå få liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan för staden och kommunen i ett större perspektiv.

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i ett samrådsyttrande daterat 2014-10-23 att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3, 4, 5 kap

Planområdet ligger i närheten men inte i direkt anslutning till Ostkustbanan som är riksintresse för kommunikation, järnväg.

Miljöbalkens 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen.

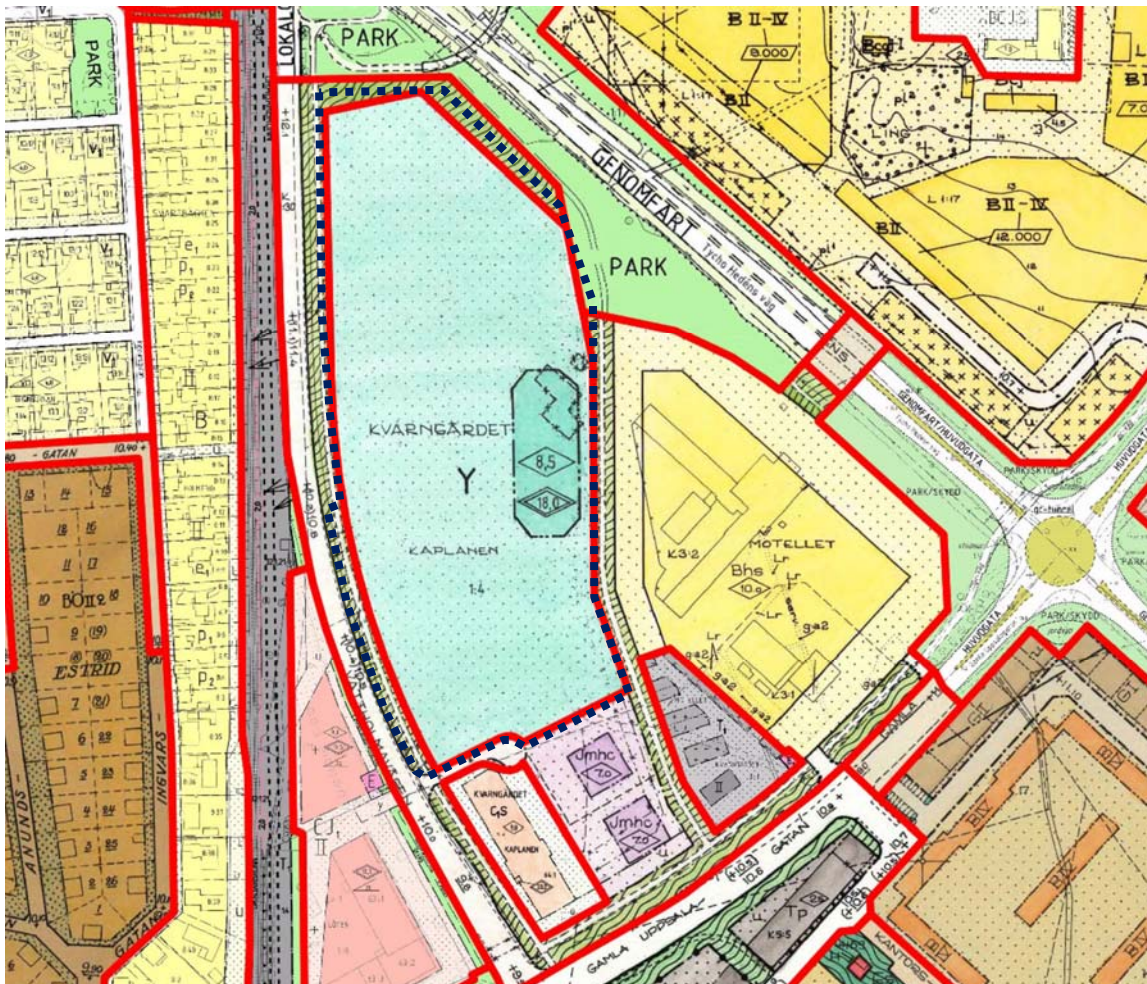
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun råder det ett stort behov av anläggningar för idrott och motion i Uppsala tätort. Ytterligare anläggningar för bredd-, spontan-, motions-, och elitidrott ska planeras i samband med att staden växer och utvecklas. Planområdet ligger inom stadsväven där förändringar förutsätts ske i riktning mot en intensivare markanvändning.

Detaljplaner

För större delen av fastigheten Kvarngärdet 1:4 gällde tidigare detaljplan för del av kv Kaplanen, 0380-P90/26, fastställd 1990. Planen anger att området ska användas för idrottsändamål. På platsen där Diöshallen ligger får en byggnad uppföras med en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter och en högsta totalhöjd på 18,0 meter. Övrig mark får inte bebyggas. För gång- och cykelstråken som löper längs Vattholmavägens östra sida och längs Diöshallens östra sida gäller stadsplan för kv Kaplanen, 0380-583, fastställd 1985, som anger att användningen är park.



Karta som visar gällande detaljplaner där planområdet är markerat med svart streckad linje.

Andra kommunala beslut

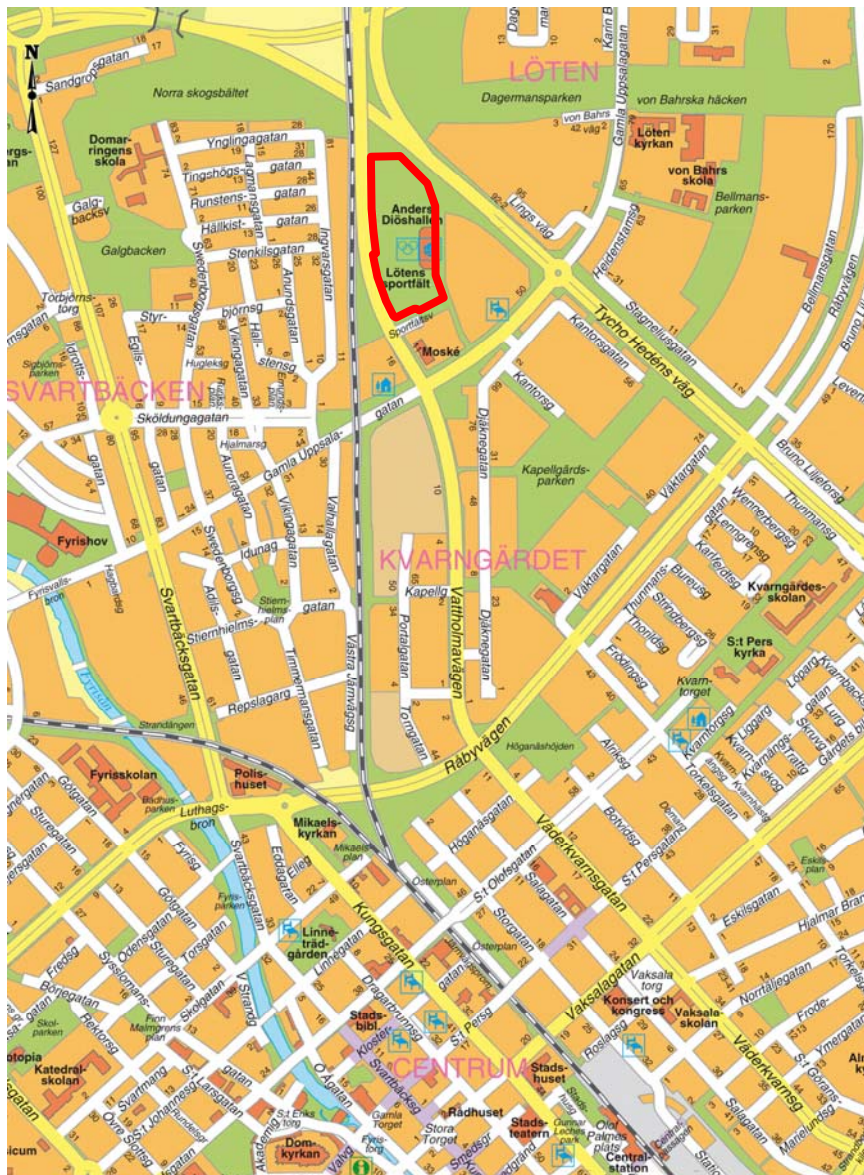
Kommunfullmäktige tog beslut 2014-03-31 att ge Sport- och Rekreativfastigheter AB i uppdrag att utveckla Lötens till en matcharena för elitfotboll. Herrarnas elitfotbollsmatcher ska tillfälligt kunna spelas på Lötens sportfält under de tre till fyra år som Studenternas IP, där dessa matcher vanligtvis spelas, byggs om.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

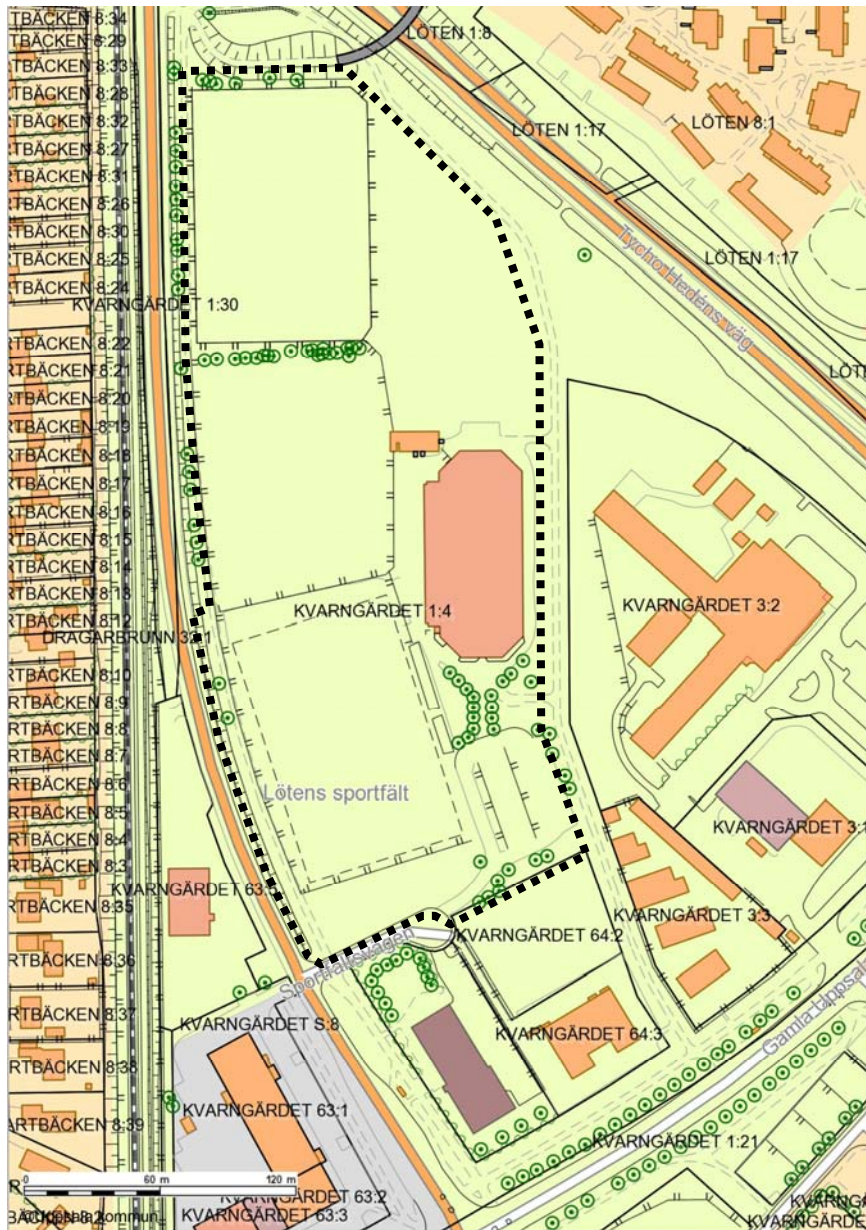
Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger norr om Gamla Uppsalagatan längs Vattholmavägen. Från planområdet är det drygt två km till centralstationen. Området omfattar en del av fastigheten Kvarngärdet 1:4 och angränsar till Uppsala moské i söder, Vattholmavägen i väster och en fastighet med hotell i öster. I norr avgränsas planområdet av Tycho Hedéns väg. Planområdet omfattar cirka 50 000 kvadratmeter eller 5 hektar.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd figur.



Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Markägoförhållanden

Den största delen av marken inom planområdet ägs av det kommunala bolaget Sport- och Rekreattionsfastigheter AB. Parkmarken mellan sportfältet och Vattholmavägen, samt öster om Diöshallen, ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Studenternas IP planeras att tas ur bruk för ombyggnation under våren 2016. Mellan våren 2015 och 2016 planeras Lötens sportfält iordningställas för att hysa de elitfotbollsmatcher som vanligtvis spelas på Studenternas IP. Lötens används för elitfotboll under tre till fyra säsonger, den tid som det tar för Studenternas IP att byggas om.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns sex fotbollsplaner samt Diöshallen som är en inomhusplan för fotboll. Söder om Sportfältsvägen ligger Uppsala moské som är en viktig mötesplats, med sin sociala och religiösa funktion. Moskén är en märkesbyggnad i Uppsala.

Planområdet är beläget mellan cirka 30 och 70 meter från järnvägen (Ostkustbanan) som bland annat är led för farligt gods. Öster om planområdet ligger ett hotell.

I anslutning till Lötens sportfält finns väl utbyggda gång- och cykelstråk mot centrum. Längs Vattholmavägens östra sida finns dubbla gång- och cykelbanor. Det är nära till kollektivtrafik med en busshållplats strax söder om planområdet på Vattholmavägen. Det går också en stomlinje för buss på Gamla Uppsalagatan. Vattholmavägen är en av infartsvägarna norrifrån till Uppsala.

Söder om Gamla Uppsalagatan i Kvarngärdet och Kapellgärdet planeras och byggs nya bostäder som blir en förlängning av innerstaden. Lötens sportfält får därmed på sikt ett mer centralt läge i staden.



Flygbild som visar planområdet med omgivning sett från väster, markerat med vit streckad linje. Till höger i bild syns moskén i korsningen Gamla Uppsalagatan/Vattholmavägen.

Stadsbild och kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Uppsala moské som gränsar till planområdet i söder, är landets nordligaste. När den uppfördes 1995 fick arkitekturen markera byggnadens speciella funktion som bönelokal. Hallbyggnadens kupol, de utskurna fönstren och minareten ger den en klassisk islamisk karaktär. Moskén syns från norra sidan av Lötens sportfält när man färdas längs Vattholmavägen. Även slottet och domkyrkan syns i fonden.



Foto från Vattholmavägen med moskén i fonden. Även slottet och domkyrkan syns från vägen.



Inzoomat foto där Uppsala moské syns till vänster i bild och slottet och domkyrkan till höger.

Sett från Vattholmavägen kommer moskén att skymmas av de nya läktarbyggnaderna. Minareten kommer fortsatt att synas. Den norra och västra läktaren kommer eventuellt att tas ned efter att elitfotbollen flyttat tillbaka till Studenternas IP, och då kommer moskén åter att synas från Vattholmavägen. Siktlinjen mot slottet och domkyrkan påverkas inte av läktarbyggnaderna.



Illustration som visar föreslagna läktarbyggnader för superettan, utförd av Tema arkitekter. Moskéns minaret sticker upp bakom läktarbyggnaden, här markerad med vit streckad linje.

Park och naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Detaljplanen berör inga dokumenterade naturvärden. Längs Vattholmavägen står en rad popplar och på parkeringsytan vid Diöshallen står två rader med björkar. Trädrader med minst fem träd kan omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB kap 7. En av popplarna, som är i dåligt skick, och flera björkar kan behöva tas ned för att få plats med arenans entréområde och parkering. För att ta ned träden, eller göra andra åtgärder, kan dispens från det generella biotopskyddet krävas. Dispens söks hos länsstyrelsen.

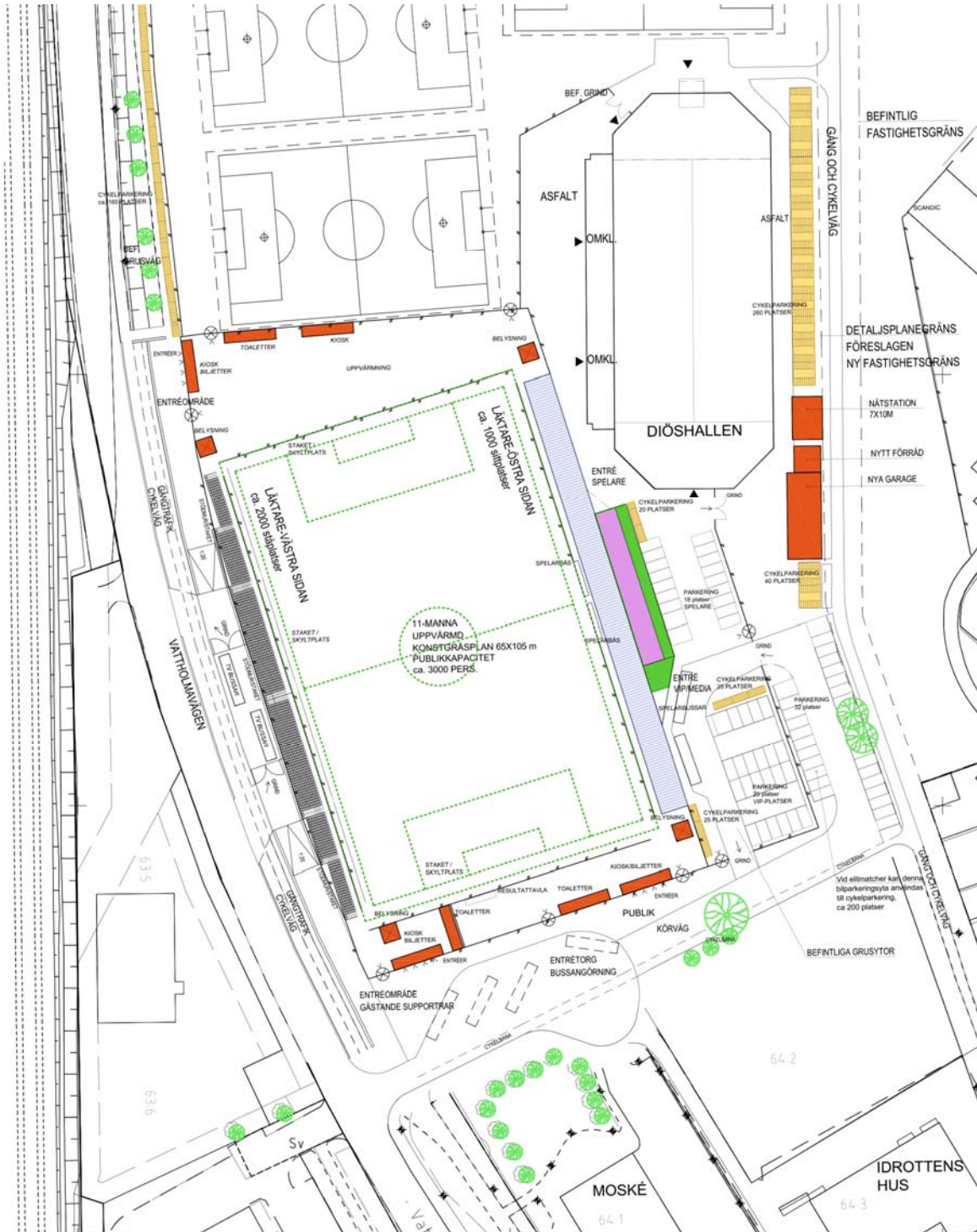
Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar och förändringar

Planområdet har avgränsats så att det omfattar hela sportfältet med en konstgräsplan och fem fotbollsplaner samt en inomhushall, Diöshallen med omklädningsrum. En parkeringsplats ingår också i området. Sport- och Rekreationsfastigheter föreslår två alternativ för utbyggnad av arenan. Alternativ 1 ska klara spel i *superettan* med krav på 3 000 åskådare. Då behövs en läktarbyggnad på östra sidan som också innehåller utrymmen för spelare, publik, funktionärer och media. En läktare på västra sidan föreslås kunna bli en öppen konstruktion. Om fotbollslaget Sirius, som nu spelar i *superettan*, skulle flyttas upp en division måste arenan kunna utökas för att klara spel i *allsvenskan* med krav på 6 000 åskådarplatser. Detta blir alternativ 2. Förutom östra och västra läktaren krävs då också en läktare i norr samt några anpassningar till Svenska fotbollförbundets krav för *allsvenskan*. Förutom läktare föreslås också att mindre kiosker, toaletter, garage med mera möjliggörs. När elitfotbollen åter kan spelas på Studenternas IP kan västra och norra läktaren eventuellt tas ned.

Idag spelas totalt cirka 250 fotbollsmatcher per år på Lötens sportfält, varav cirka 215 på dagtid på helger. Cirka 35 matcher spelas på vardagskvällar mellan kl. 18–20. I dessa 250 matcher ingår cirka 16 damelitmatcher per säsong. Damelitmatcherna spelas oftast på helgerna kl 16.

När den nya arenan på Löten har byggts kommer ytterligare cirka 18 herrelitfotbollsmatcher per säsong att hållas här utöver de fotbollsmatcher som spelas idag. Dessa matcher kommer att spelas på vardagskvällar samt på söndagar på eftermiddag eller kväll. De tillfälliga herrelitmatcherna är tänkta att hållas på Löten under tre eller fyra säsonger, med start 2016, under den tid som Studenternas IP byggs om. Efter att Studenternas är ombyggd och matcherna flyttas tillbaka dit kommer matchfrekvensen att vara samma som idag.



Situationsplan som visar föreslagna läktarbyggnader för alternativ 1, superettan, med placeringar av komplementbyggnader, angöring, parkering för bil och cykel med mera. Vid match används bilparkeringsytan i sydöst till cykelparkering. Ca 600 cykelplatser får då plats inom området.

R₁ *Idrott.* Detaljplanen medger att en arena för elitfotboll uppförs. Inslag av handel, servering och andra verksamheter med koppling till arenaverksamheten får förekomma i begränsad utsträckning.

Byggnad får inte uppföras. I söder får marken inte bebyggas i direkt anslutning mot Sportfältsvägen och gång- och cykelbanan.



Marken får med undantag av mindre komplementbyggnader inte förses med byggnader.

I Högsta antal våningar.

Motivet till våningsbestämmelsen samt att endast mindre komplementbyggnader är tillåtna är att inte skymma sikten mot moskén från den nordvästra delen av planområdet.

e₁ 6000 Största tillåtna byggnadsarea i m². Bestämmelsen reglerar hur stor del av området som får bebyggas för att rymma ny läktarbyggnad samt komplementbyggnader såsom omklädningsrum, toaletter, biljettkiosker, garage och liknande, utan att tillåta att hela ytan bebyggs.

e₁ 1000 Största tillåtna byggnadsarea i m². Bestämmelsen syftar till att tillåta komplementbyggnader såsom förråd och omklädningsrum som behövs i anslutning till fotbollsplanerna.



Högsta totalhöjd i meter. För Diöshallen är totalhöjden 18 meter. För de nya läktarna är totalhöjden 15 meter. För komplementbyggnader i nordöstra delen av planområdet är totalhöjden 9 meter. Diöshallen ska tillåtas sticka upp högre än omgivande byggnader



Högsta byggnadshöjd i meter. För Diöshallen är byggnadshöjden 8,5 meter.

v₁ Tekniska anordningar för idrottsplatsen såsom kameratorn, belysningsmaster och skyltar får sticka upp över totalhöjden. Bestämmelsen tillåter att tekniska anordningar uppförs för att uppfylla Svenska fotbollförbundets krav för spel i superettan och allsvenskan.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpta hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Då höjdskillnaderna inom området är små är entréer och sportplaner tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är också god tillgänglighet mellan sportfältet och det omgivande området. Tillgängliga åskådarplatser ska ordnas på läktarna, tillgängliga parkeringsplatser ska ordnas närmast entréerna och tillgängliga toaletter ska ordnas i närheten av entréerna.

Mark och geoteknik

Planområdet ligger inom ett yttre vattenskyddsområde. Enligt länsstyrelsens skyddsföreskrifter får markarbeten inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattennivå, och anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten får inte utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivå. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen

Planområdet ligger inom ett område som berör grundvattenförekomsterna Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen. För vattenförekomsterna finns miljökvalitetsnormer. För Sävjaån-Samnan är både den kemiska statusen och den kvantitativa statusen idag god. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2015 och till 2021. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2015 eller 2021. För Uppsalaåsen är den kemiska statusen inte fastställd och den kvantitativa statusen god. Det finns risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2021. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsterna Sävjaån-Samnan eller Uppsalaåsen negativt, då grundvattenmagasinen är skyddade av ett tjockt tätande lerlager.

Trafik och tillgänglighet

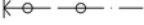
Förutsättningar och förändringar

Sport- och Rekreationsfastigheter har låtit utreda arenans tillgänglighet i ett brett perspektiv med fokus på hållbart resande. Utredningen har utförts av Ramböll (2014-09-10). Det begränsade antalet bilparkeringsplatser på arenaområdet förutsätter att resandet till och från arenan till större delen måste ske till fots, per cykel eller med kollektivtrafik. Besökarnas val av färdmedel styrs i stor utsträckning av antalet bil- och cykelparkeringar som erbjuds samt utbudet av kollektivtrafik och kvaliteten på gång- och cykelvägnätet.

Tillgänglighetsutredningen är baserad på att alternativ 1 för *superettan* kräver plats för 4 000 åskådare. Enligt ett senare beslut i Idrotts- och fritidsnämnden (2014-09-03) har detaljplanen räknat med att 3 000 åskådarplatser krävs i alternativ 1.

Gatunät, trafikflöden.

Vattholmavägen som löper längs planområdets västra sida är bred och en av infartsvägarna till Uppsala norrifrån. Gatan har enligt senaste trafikmätningen 2012 cirka 3 600 trafikrörelser per dag norr om Gamla Uppsalagatan.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas.* Antalet utfarter mot Vattholmavägen bör begränsas för att värna trafiksäkerheten på gatan och på gång- och cykelbanan. Infart till arenaområdet för bil och buss koncentreras till Sportfältsvägen.

De större evenemangen på arenan förutsätts företrädesvis inträffa på vardagskvällar eller under dagtid på helger. Arenabesökare väntas ankomma inom en timme innan avspark och därefter lämna arenan under ett kortare tidsintervall efter matchens slut. Detta innebär att den hårdaste trafikbelastningen inträffar efter evenemangen när läktaren ska tömmas på publik. De aktuella trafikflödena bedöms alltså få tillfälliga toppar på Vattholmavägen när fotbollsmatcher spelas på Lötén.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägar passerar planområdet på både östra och västra sidan. Ett av Uppsalas huvudcykelstråk, mellan Storvreta och centrum, går längs med Vattholmavägen. En befintlig cykelkoppling inom planområdet planläggs för att säkerställa den östvästliga förbindelsen i cykelnätet.

GCM-VÄG *Gång-, cykel- och mopedväg.* Den befintliga gång- och cykelförbindelsen i förlängningen av Sportfältsvägen planläggs för att säkerställa en koppling till det befintliga gång- och cykelnätet.

Beroende på hur många åskådarplatser som byggs på Lötens sportfält, kan ytterligare förbättringar av det befintliga gång- och cykelnätet behövas.



Karta över Uppsalas cykelvägnät i förhållande till Lötens sportfält.

Vid tidpunkten för planens antagande parkeras cyklar vid bilparkeringen i sydöstra delen av planområdet. Tillgänglighetsutredningen bedömer att arenan behöver tillhandahålla så många cykelparkeringsplatser att de uppgår till 20% av arenans åskådarakapitet. Vid match kan bilparkeringsytan i sydöst användas till cykelparkering, detta för att prioritera cykel som färdmedel över bil. Utöver detta kommer cykelparkeringar också delvis att placeras på allmän plats. För placering av cykelparkering samt gång- och cykelbana i östvästlig riktning, se illustration på s. 11. Det är viktigt att cykelparkeringarna får ett bra läge i förhållande till entréerna till arenan, så att besökare upplever att det är enkelt att ta sig till arenan med cykel.

n₁ *Marken ska utformas så att ett antal cyklar motsvarande 20% av arenans åskådarakapitet, samt plats för minst 4 evenemangsbussar, vid behov kan parkeras i arenans närhet. Cykel- och bussparkeringsplatserna ska lokaliseras till ett, för besökaren, bättre läge än eventuella bilparkeringar för besökare (undantaget parkeringar för rörelsehindrade).*

Kollektivtrafik.

Vid tidpunkten för planens antagande finns hållplatser för buss på Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. På Gamla Uppsalagatan går en stomlinje för buss. En förutsättning för att kollektivtrafiken ska räcka till är att parkeringsmöjligheterna för cykel är goda vid arenan. För *allsvenskanalternativet* bedöms i tillgänglighetsutredningen att dagens kollektivtrafikkapacitet är för låg. En dryg femtioprocentig ökning av kapaciteten krävs. För att lösa detta kan arrangören genom dialog med kollektivtrafikmyndigheten UL avtala om förstärkning i form av fler eller större fordon på de ordinarie turerna. För avgångar på andra tider och andra linjesträckningar än UL:s ordinarie, står arrangören själv i form av skytteltrafik. För att locka fler att åka kollektivt har möjligheten till s.k. kulturbiljett diskuterats. Det innebär att en biljett till en fotbollsmatch också innehåller en biljett till kollektivtrafiken.

För både *superettan*- och *allsvenskanalternativet* är det viktigt att kollektivtrafiken och kollektivtrafikanläggningarna ses över i och med ett genomförande av arenan, så att de dimensioneras utifrån ett faktiskt behov av förstärkningstrafik. Detta för att uppnå god trafiksäkerhet och framkomlighet. Det kan till exempel handla om att förlänga busshållplatser och anordna angöringsplatser för skyttelbussar.

Bilparkering, angöring, utfart.

Planområdet angörs via Sportfältsvägen söder om planområdet, och bilparkeringar finns vid tidpunkten för planens antagande i sydöstra delen av planområdet.

På kvartersmarken norr om Sportfältsvägen kan en bussangöring anläggas. Vid arenans västra sida längs Vattholmavägen kan ett entréområde för besökare anläggas. Här ska också bussar för TV-sändning angöra. En del av de befintliga bilparkeringsplatserna kommer att tas i anspråk för vip-område, spelarbussar och bil- och cykelparkering för spelare och funktionärer. Inom den resterande delen ska besöksparkering för rörelsehindrade anordnas, i övrigt kan ytan användas för cykelparkering vid match. Detta för att prioritera cykel som färdmedel till arenan.

Tillgänglighetsutredningen har inventerat parkeringsplatser på gatumark och på privata fastigheter med verksamheter, inom ett område med en radie på 1 000 meter från arenan. Eftersom besöksparkering för bil inte ordnas inom planområdet vid match kan det medföra att arenabesökare kommer att parkera på dessa parkeringar. Detta kan i förlängningen innebära att parkeringsplatser för verksamhetsutövaras besökare blockeras, vilket kan innebära motåtgärder från de berörda fastighetsägarna. Åskådartillströmningen måste alltså klaras med hjälp av satsningar på cykel- och kollektivtrafik. Detta är godtagbart eftersom arenan endast ska klara en ökad åskådarekapacitet tillfälligt. Det är cirka 18 gånger per år under tre till fyra säsonger som arenan kommer att hysa stora elitfotbollsmatcher. Dessutom är det troligt att arenan endast kommer att vara fullsatt ett fåtal av dessa tillfällen.

Om verksamheten med elitfotbollsmatcher permanenteras i ett senare skede är det möjligt att uppföra ett parkeringsgarage för cykel och bil inom den bygggrätt som medges för arenan. Detta på platsen för den befintliga bilparkeringen.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Risk

Planområdet ligger mellan 30 och 70 meter från järnvägen (Ostkustbanan). På den sträcka av järnvägen som passerar planområdet transporteras bland annat farligt gods. En riskutredning har gjorts av Fire and Risk Engineering (2014-09-11), med anledning av närheten till järnvägen. Utredningen visar att riskreducerande åtgärder måste vidtas. För att uppnå en acceptabel riksnivå föreslår utredningen att ett strålningsskydd i obrännbart material ska upprättas på den västra och norra läktarens fasad. Ytan utanför anläggningen som vetter mot järnvägen får inte förses med anläggningar

som uppmuntrar personer att stadigvarande uppehålla sig där. Anläggningen bör utöver detta också förse med utrymningsmöjligheter i östlig och sydlig riktning. När arenan töms efter match kan utrymningsvägarna i östlig och sydlig riktning användas tillsammans med de västra entréerna för att tömma den västra och norra läktaren. Detta kan underlätta flödet och undvika köbildning. Biljettkassa och toaletter med mera anläggs i planområdets södra del. Planen ligger mer än 30 meter från järnvägen och uppfyller därmed också det sista kravet i riskutredningen, att inte tillåta någon bebyggelse inom 30 meter från järnvägen.

- m *Strålningsskydd ska anordnas och utföras i obrännbart material. Om den västra och norra läktaren tas ned kan också strålningsskyddet tas ned. Den västra och norra läktaren förses med väggar i obrännbart material för att reducera strålningspåverkan mot personer som vistas på eller utrymmer från dessa läktare.*

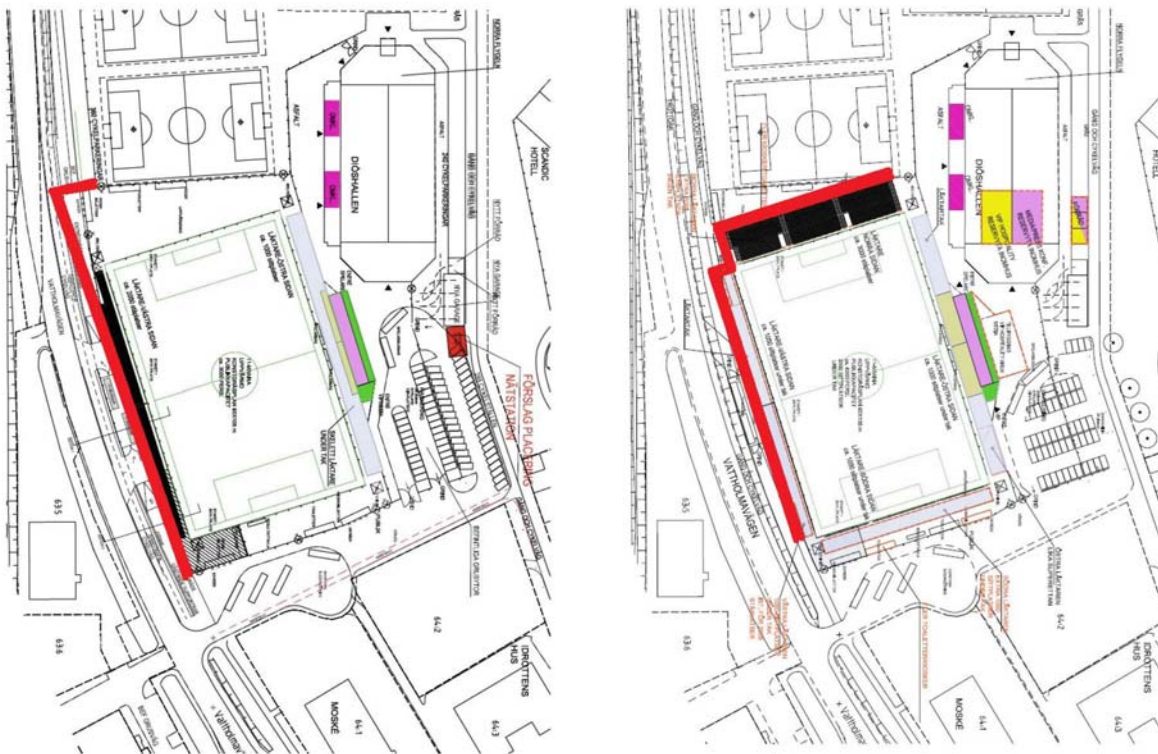


Illustration som visar två alternativa placeringar av strålningsskärm beroende på storlek på arenan. Alternativ 1 (Superettan) syns till vänster och alternativ 2 (Allsvenskan) syns till höger.

Luft

Aktuella mätningar utförda av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att dygnsmedelvärde för kvävedioxidhalten inom planområdet ligger på 18–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) det 8:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärde inte får vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 7 dagar per år. Dygnsmedelvärde för partiklar inom planområdet ligger enligt aktuell mätning på 18–22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 36:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärde inte får vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 35 dagar per år.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte riskera att överskridas i och med ett genomförande av detaljplanen då gaturummet kring Vattholmavägen är stort och öppet. Trafiken bedöms endast kunna öka marginellt vid de cirka 18 tillfällen per år under tre till fyra år som elitfotbollsmatcher kommer att spelas på Lötens. Luftkvaliteten bedöms därmed påverkas mycket marginellt.

Vägrafikbuller

Vattholmavägen har cirka 3 600 trafikrörelser per dygn norr om Gamla Uppsalagatan enligt den senaste trafikmätningen. Aktuella bullermätningar visar att närliggande bostäder har värden som ligger under de gränsvärden som anges i Boverkets allmänna råd om buller. Trafikmängderna beräknas endast öka marginellt till följd av detaljplanens genomförande, och när de slås ut på trafikrörelser per dygn påverkas bullersituationen inte nämnvärt.

Övrigt buller och ljusstörningar

Vid tidpunkten för detaljplanens antagande kan annat buller än trafikbuller alstras från evenemang vid arenan i form av lågfrekvent buller. Detta buller kommer att öka i och med att större matcher med mer publik kommer att spelas på Lötén under en begränsad period. Denna typ av bullerkällor regleras med annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Dock kommer den nya västra läktaren som ska uppföras längs Vattholmavägen att förses med en strålningsskärm för att skydda mot eventuella olyckor på järnvägen. Denna skärm kommer också att skydda närliggande bostäder mot de ökade ljud som alstras från arenan vid de större fotbollsmatcherna.

Idag finns strålkastare som lyser upp fotbollsplanen på Lötens sportfält och som avger ljussken som syns på håll. Elitfotbollsmatcherna kräver högre belysningsstolpar som har en bättre vinkel, vilket ger större ljusstyrka på planen samt gör att mindre ljus spillas ut åt andra håll. Ljuset kan regleras så att full styrka endast används när det behövs. Vid träning och matcher på lägre nivå kommer ljusstyrkan att vara lägre. Efter att herrelitfotbollsmatcherna har flyttat tillbaka till Studenternas IP kommer både ljud- och ljussituationen att återgå till ett läge motsvarande det som råder vid tidpunkten för planens antagande, med ungefär samma antal matcher och av samma slag som råder vid tidpunkten för planens antagande.

Föroreningar

Konstgräs innehåller ofta gummi från återvunna däck, och det kan enligt Kemikalieinspektionen finnas risk att till exempel zink och fenoler läcker ut i dagvattnet vilket kan påverka vattenlevande och sedimentlevande organismer. Dock anses mängden ämnen som kan läcka vara begränsad och den eventuella effekten på miljön bör endast vara lokal. När en ny konstgräsplan anläggs bör material användas som inte innehåller farliga ämnen som kan lakas ur i dagvattnet.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenområde inom den yttre skyddszonen anger bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.

Ledningar för vatten och spillvatten finns strax norr om Sportfältsvägen. Ledningar för dagvatten finns i planområdets norra del och i Vattholmavägen. Längs Vattholmavägen löper ett öppet dike på allmän plats.

- u *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Två u-områden upprättas för att säkerställa tillgängligheten till de befintliga vattenledningar som ligger i planområdets södra och norra delar. Här får byggnader inte uppföras.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av Ramböll (2014-09-10). Den visar att dagvattenflödet kommer att öka från 123 liter/sekund till maximalt 343 liter/sekund beroende på hur stor yta som hårdgörs. Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån. För Fyrisån gäller miljö kvalitetsnormer. Enligt Vattenmyndighetens informationssystem VISS har Fyrisån måttlig ekologisk status och god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen föreskriver att god ekologisk status ska vara uppnådd 2021 och god kemisk status 2015.

De föreslagna byggnaderna kan kopplas till det befintliga nätet för vatten och avlopp. De befintliga dagvattenledningarnas kapacitet är begränsad och dagvattnet från området ska därför fördröjas och utjämnas för att inte påverka Fyrisåns status.

n₂ Dagvattenmagasin ska anläggas där det kan fördröja hela planområdets dagvatten innan det leds till kommunens dagvattennät. Magasinet ska fördröja minst 130 kubikmeter. Annan lösning än magasin är möjlig under förutsättning att flödet ut från området inte blir större än för ovan angivet magasin.

Fördröjning av dagvatten är en förutsättning för att kunna bebygga och hårdgöra området till den grad som planen medger. Kravet på magasinstorlek utgår från ett maxflöde på 123 liter/sekund, vilket är det flöde som idag släpps ut från planområdet vid ett tvåårsregn. Utformning av fördröjningsåtgärden ska ske i samråd med den kommunala huvudmannen.

Ett genomförande av detaljplanen medför att föroreningarna i dagvattnet kommer att öka. För att exploateringen inte ska minska möjligheterna att uppnå god kemisk och god ekologisk status för Fyrisån bör fördröjningsåtgärder vidtas som också renar dagvattnet innan det släpps ut i recipienten. Dagvattnet från parkeringsplatserna bör tas om hand och renas, genom att till exempel avrinning över en gräsyta anordnas eller att en oljeavskiljare anläggs.

El

Vid tidpunkten för planens antagande försörjs Diöshallen med el via en nätstation som står söder om planområdet i närheten av bensinmacken vid Gamla Uppsalagatan. En ledning längs gång- och cykelbanan öster om Diöshallen ansluter i hallens södra del.

Den befintliga nätstationen har inte kapacitet att ansluta till de nya läktarbyggnaderna inom planområdet. Ett E-område med plats för en ny nätstation placeras därför inom planområdet.

E Tekniska anläggningar. Inom planområdet finns möjlighet att bygga en nätstation. De nya byggnaderna kan, med ny nätstation, anslutas till befintligt elnät. Eventuella komplementbyggnader måste ligga på ett avstånd om minst 1,5 meter från E-området. E-området måste vara åtkomligt för underhåll samt för räddningstjänst om en olycka skulle inträffa.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns idag anslutna till Diöshallen söderifrån. Förutsättningarna för fjärrvärmeuttaget behöver ses över när effektbehovet för den nya arenan är känt.

Tele och bredband

Telekablar ansluter till Diöshallen söderifrån. En ledning löper också över planområdets västra del. De befintliga ledningarna har kapacitet att ansluta till den nya byggnaden. Fastighetsägaren ansvarar för de nya ledningar som krävs för att nå de nya byggnaderna.

Avfall

Vid tidpunkten för planens antagande står en 10 m³ stor container för osorterat avfall på parkeringen vid Diöshallen. Hämtning sker på avrop. Utöver containern kan stationer för hantering av hushållsavfall anordnas inom planområdet. Renhållningsfordon ska kunna angöra utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Renhållningsfordon kan vid behov köra runt Diöshallen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa, tekniska och ekonomiska ansvaret för planens genomförande inom kvartersmark.

Kommunen genomför åtgärder på allmän plats som blir en konsekvens av genomförandet av planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande.

Servitut

Servitut ska inrättas för de befintliga vatten- och spillvattenledningarna i södra och norra delen av planområdet. Ledningarna ligger inom u-områden på plankartan.

Dikningsföretag

Planområdet ingår i en markavvattningssamfällighet från 1937. Hela dikningsföretaget är bebyggt och bör läggas ned då syftet med samfälligheten upphört. Det åligger byggherren att lägga ned dikningsföretaget.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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.

Ledningar

Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2014-06-30:

- Skanova. Telekablar ansluter till Diöshallen söderifrån. De löper också på den västra sidan av planområdet, dessa kan komma att behöva flyttas när de nya läktarbyggnaderna på västra och norra sidan ska uppföras.

- Uppsala Vatten och Avfall AB. Vatten, spillvatten och dagvattenledningar finns i gräsmattan vid Sportfältsvägen, samt i Sportfältsvägen. Om marken blir hårdgjord ovanpå ledningarna måste de isoleras. En dagvattenledning finns också i norra delen av planområdet.
- Vattenfall AB Heat Nordic. Fjärrvärmeledningar ansluter till Diöshallen söderifrån. Dessa ledningar kan behöva läggas om i samband med nybyggnation.
- Vattenfall Eldistribution AB. Elledningar ansluter till Diöshallen söderifrån. En ny nätstation måste uppföras inom planområdet för att försörja den nya arenan.
- Uppsala kommun. Ledningar för gatubelysning finns längs Sportfältsvägen samt på parkeringen söder om Diöshallen. Dessa ledningar kan behöva läggas om i samband med planens genomförande.

Det kan finnas ytterligare, för plan- och byggnadsnämnden, 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.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts. Området kan anslutas till befintligt nät för vatten och avlopp. De befintliga dagvattenledningarnas kapacitet är dock begränsad. En förutsättning för att kunna uppföra nya byggnader och hårdgöra marken till den grad som planen medger är därför att dagvattnet från området fördröjs och jämnas ut. Lösning för detta redovisas i bygglovskedet.

Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenområde inom den yttre skyddszonen anger bland annat hur avloppsledningar för hushållspillvatten och industriavloppsvatten ska hanteras. Det föreskrivs också att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.

Risk

En riskutredning har gjorts med anledning av närheten till järnvägen, Ostkustbanan. Då farligt gods transporteras här ska följande riskreducerande åtgärder utföras för att uppnå en acceptabel risknivå: ett strålningskydd ska upprättas på västra och norra läktaren i obrännbart material. Ytan utanför anläggningen som vetter mot järnvägen får inte förses med anläggningar som uppmuntrar personer att stadigvarande uppehålla sig där. Anläggningen ska förses med utrymningsmöjligheter i östlig och sydlig riktning. Planen ligger mer än 30 meter från järnvägen och uppfyller därmed också det sista kravet i riskutredningen, att inte tillåta någon bebyggelse inom 30 meter från järnvägen.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Åtgärder på allmän plats

Utöver gång- och cykelbanan i östvästlig riktning kommer inga kostnader för åtgärder på allmän plats att tas ut av exploatören. För mer information se rubriken *Gång- och cykelväg, cykelparkering* under Trafik och tillgänglighet på sidan 14.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Sport- och Rekreationsfastigheter AB har sedan tidigare förvärvat den del av Kvarngärdet 1:4 som utgör Lötens sportfält och som i gällande plan är planlagd som kvartersmark. Delar av parkmarken inom fastigheten Kvarngärdet 1:4 kommer utöver detta också att överföras till byggherrens kvartersmark. En lantmäteriförrättning ska ske för att bilda den nya fastigheten.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Sport- och Rekreationsfastigheter kommer att utöka sin fastighet med cirka 1700 m², som övergår från allmän plats till kvartersmark.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är att den befintliga detaljplanen fortsätter att gälla. Det innebär att det inte finns någon bygg rätt kvar att utnyttja inom Kvarngärdet 1:4 för att uppföra läktarbyggnader. Lötens sportfält kan då inte hysa elitfotbollsmatcher under tiden som Studenternas IP byggs om.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Moskén kommer att skymmas av läktarbyggnaderna norrifrån från Vattholmavägen. Minareten kommer fortsatt att synas. När den norra och den västra läktaren eventuellt tas ned, efter att elitfotbollsmatcherna flyttat tillbaka till Studenternas IP, kommer moskén åter att synas från vägen. Siktlinjen mot slottet och domkyrkan påverkas inte av läktarbyggnaderna. Utsikten österut för de boende på västra sidan om järnvägen kommer att förändras.

Park och naturmiljö

Längs Vattholmavägen står en rad popplar och på parkeringsytan vid Diöshallen står två rader med björkar. När träd står i en rad om minst fem stycken kan de omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken kap 7. En poppel och flera björkar kan komma att behöva tas ned för att få plats med arenans entréområde och parkering. För att ta ned träden kan dispens från det generella biotopskyddet krävas. Dispens söks hos länsstyrelsen.

Mark och vatten

Detaljplanen reglerar att dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten för att inte påverka dagvattensystemet eller vattenkvaliteten på recipienten Fyrisån i negativ riktning.

Resurshushållning

Samhällsresurser

Planområdet ligger nära Uppsala centrum. Målsättningen är att skapa möjligheter till hållbart resande. Resandet till och från arenan måste till större delen ske till fots, per cykel eller med kollektivtrafik.

Planområdets läge underlättar för ett hållbart resande eftersom ett stort antal boende finns inom gång- och cykelavstånd. Det finns dessutom busslinjer som stannar vid arenan.

Befintliga system för VA, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för god resurshushållning.

Grundvatten

Gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde ska följas och ett genomförande av planen innebär därför inte någon negativ påverkan på mark- och vattenresurserna.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger nära Ostkustbanan som är en led för farligt gods, vilket medför att risknivån är förhöjd i närheten av järnvägen. Riskreducerande åtgärder ska utföras för att uppnå en acceptabel risknivå.

Sociala aspekter

Säkerhet och trygghet

Vid match ger arenan upphov till ett större flöde av människor än idag. Det finns risk för att missnöjda supportrar avreagerar sig på omgivningen, varför stora matcher bemannas med vakter. Uppsala moské har tidigare blivit utsatt för skadegörelse i samband med fotbollsmatcher på sportfältet. Det finns en risk för att människor som rör sig vid Lötens sportfält vid match upplever otrygghet.

Mötesplatser och stadsliv

När matcher spelas på arenan kommer ett ökat flöde av människor röra sig i området och arenan kan därför fungera som mötesplats.

Tillgänglighet

Detaljplanen beskriver att tillgängliga parkeringsplatser, toaletter och åskådarplatser ska finnas på arenan. Tillgängligheten provas i detalj i bygglovskedet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken 3, 4, 5 kap

Planområdet ligger mellan 30 och 70 meter från spårmittpå Ostkustbanan som är riksintresse för kommunikation. Detaljplanen bedöms inte påtagligt försvåra utnyttjande av järnvägen enligt 3 kap. Planen bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. Planen berör inte områden som omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala i september 2014, rev i november 2014.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Jenny Andreasson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Uppdrag/samråd

2014-05-06

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2014-11-20

Laga kraft:

2014-12-18