Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

Diarienummer
PLA 2012-020200

Planbeskrivning
Detaljplan för del av kvarteret Diset m.fl.

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2016-02-25

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel) • Fax: 018-727 46 61
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR **3**
Antagandehandlingar 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
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
Översiktsplan 5
Detaljplaner 5
Planuppdrag 6
STADSBYGGNADSVISION **6**
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR **6**
Plandata 6
Allmän områdesbeskrivning 7
Stadsbild och kulturarv 8
Naturmiljö 10
Bebyggelse och gestaltning 10
Offentlig och kommersiell service 12
Friytor 12
Tillgänglighet för funktionshindrade 13
Mark och geoteknik 14
Trafik och tillgänglighet 14
Hälsa och säkerhet 16
Teknisk försörjning 19
PLANENS GENOMFÖRANDE **21**
Organisatoriska åtgärder 21
Tekniska åtgärder 21
Ekonomiska åtgärder 22
Fastighetsrättsliga åtgärder 22
PLANENS KONSEKVENSER **23**
Nollalternativ 23
Miljöaspekter 23
Sociala aspekter 24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN **25**
Översiktsplan 25
Miljöbalken 25

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning
- Dagvattenutredning
- Solstudier

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 stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt Rikshem, byggherre. Metod arkitekter har medverkat som byggherrens arkitekt. Situationsplan, illustrationer och solstudie har tagits fram av Metod arkitekter. Bullerutredningen, daterad 2014-06-05, har utförts av ACAD, Acoustic Consulting and Design och dagvattenutredningen, daterad 2014-04-22, reviderad 2014-05-06 samt 2014-11-10, har Bjerking tagit fram.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två flerbostadshus i fyra till sju våningar med sammanlagt cirka 100 lägenheter.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inte något riksintresse enligt 3 och 4 kap. Planen berör inte miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, 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 2012-05-07, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Medför inte betydande miljöpåverkan på känslig stadsbild och siktlinjen Vaksalagatan.
- Berör inte kulturarv, naturmiljö eller rekreation och friluftsliv.
- Kan inte antas innebära någon risk för betydande miljöpåverkan avseende miljöbelastning.
- Leder till ett ökat uppvärmningsbehov, ökad avfallsmängd och viss ökad mängd dagvatten, men förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.
- Kommer inte att innebära risk för betydande miljöpåverkan på hälsa.
- Motverkar inte några lokala, nationella eller regionala mål.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Diset m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11– 6:18 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tog 2013-09-19 ställning till att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande, daterat 2012-06-19.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

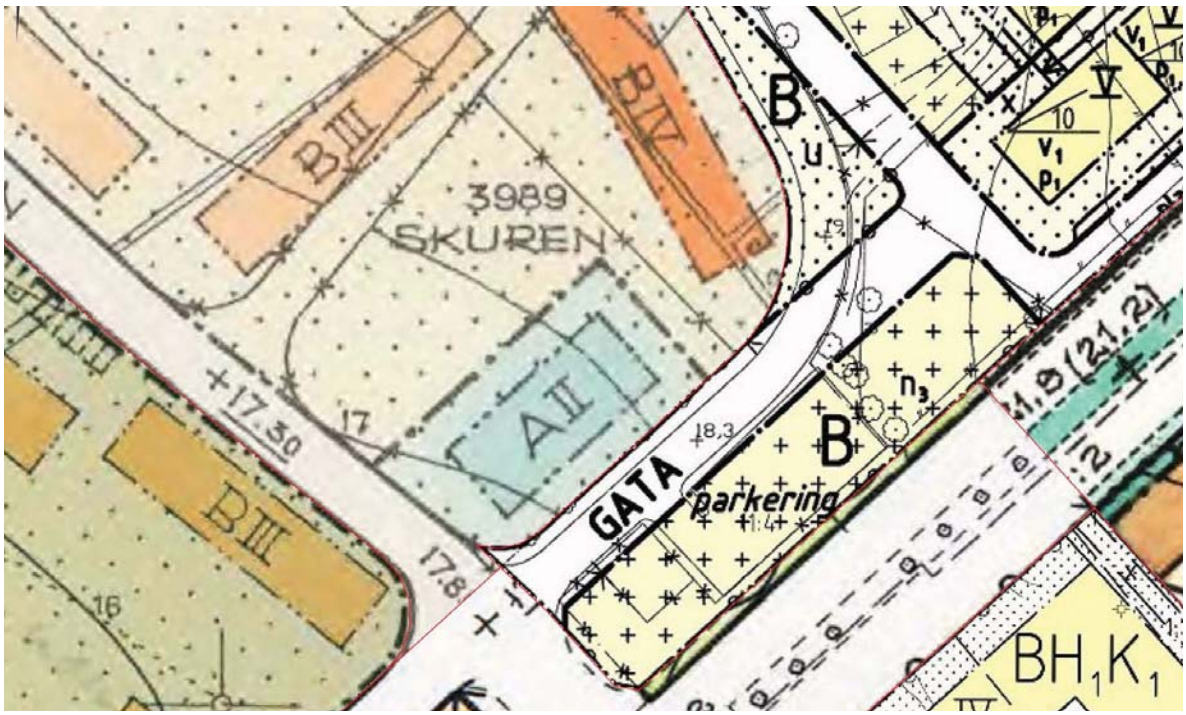
Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen från 2010 utpekat som en del av stadsväven, där förändring ska ske i riktning mot en mer intensiv markanvändning. Området längs med Vaksalagatan är utpekat som stadsstråk, det vill säga ett stråk som ska utvecklas till en livfull gata med innerstadskaraktär och besöksfunktioner. En stomlinje är planerad längs Vaksalagatan, vilket innebär att hållplatser ska utformas med god komfort och hög tillgänglighet för resenärerna samt med snabb angöring för kollektivtrafiken. Planområdet ligger inom kulturmiljö U20 (Uppsala), dock utan att beröra värdekärnan.

Detaljplaner

Planområdet omfattades av två detaljplaner innan de ersattes av denna detaljplan. För den nordvästra delen av planområdet gällde Stadsplan PL 70 H för kvarteret Diset m.m., fastställd 1964. Det område som berörs har i stadsplanen användningsbestämmelser både för bostadsändamål och för allmänt ändamål. I en del av området för allmänt ändamål tillåts bebyggelse i två våningar, all övrig mark är prickmarkerad och får inte bebyggas.

För området närmast Vaksalagatan gällde detaljplan för del av Gränby backe, som vann laga kraft 2009. Genomförandetiden går ut 2019. Egenskapsbestämmelser anger att marken endast får bebyggas med uthus eller garage med en högsta totalhöjd på 4 meter. Motivet till att ersätta den detaljplanen för denna del innan genomförandetiden har gått ut är att det är angeläget att använda det centrala läget för bostäder. Området har goda kollektivtrafikförbindelser som ligger inom ett utpekat stadsstråk som ska utvecklas till innerstadskaraktär enligt översiktsplanen från 2010. Det är av stor allmän vikt att förtäta staden längs stadsstråken enligt översiktsplanens intentioner.



Tidigare gällande detaljplaner.

Planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2012-03-22 att påbörja detaljplaneläggning med normalt planförfarande för del av kvarteret Diset m.fl.

STADSBYGGNADSVISION

Bebyggelsen ska samspela med den befintliga bebyggelsen och bidra till att Vaksalagatan utvecklas till ett stadsstråk. Dessa stråk ska utvecklas till livfulla gator med innerstadskaraktär och besöksfunktioner. Detaljplanen möjliggör ett tillskott på service och bostäder, vilket medverkar till ett bättre underlag för service och kollektivtrafik.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i östra Gränby i Uppsala. Planområdet ligger längs Vaksalagatans norra sida, se karta nedan.

Planområdet ligger i stadsdelen Gränby, intill Vaksalagatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 7 000 m^2.

Markägoförhållanden

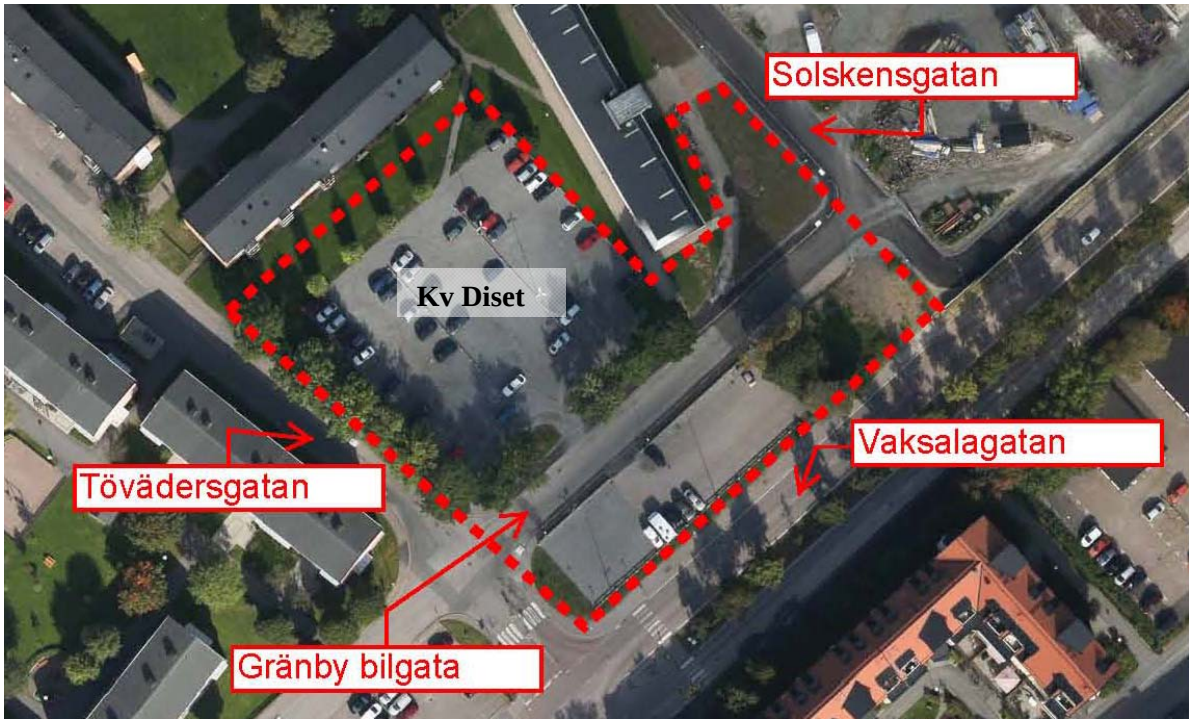
Detaljplanen utgörs av fastigheterna Gränby S:6 och 19:6 samt del av Gränby 19:1 och 19:2 som ägs av Rikshem AB. Planområdet omfattar en del av Gränby bilgata (del av fastigheten Gränby 11:4), som är i kommunal ägo.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Gränby. Bebyggelsen i närområdet består av flerfamiljshus i tre till fyra och en halv våningar. Strax norr om området pågår utbyggnad av Gränby backe. Gränby backe kommer att utgöras av tre kvarter flerbostadshus i fyra till åtta våningar. Det högsta huset ligger längs med Vaksalagatan. Vaksalagatan utgör gränsen mellan stadsdelarna Gränby och Sala backe.



Planområdet (markerat i rött) med omgivning

Den nordvästra delen av planområdet ligger inom kvarteret Diset och utgör idag en grusad parkering. Den sydöstra delen ligger längs Vaksalagatan och används huvudsakligen till parkering. Området i hörnet mellan Gränby bilgata och Solskensgatan utgörs av en mindre gräsyta som tidigare varit gata. I samband med genomförandet av detaljplan för del av Gränby backe rätades Solskensgatan ut och markområdet framför kvarteret Diset frigjordes.

Planområdet (oktober 2012), nordvästra delen av planområdet, kvarteret Diset, sett från Gränby bilgata.

Planområdet (oktober 2012), sydöstra delen av planområdet och Vaksalagatan sett från Gränby bilgata.

Stadsbild och kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger längs ett lågt exploaterat stråk i ett relativt centrumnära läge. Stråket närmast Vaksalagatan, som planområdet utgör en del av, karaktäriseras av parkeringsplatser och låga garageläng or.

Planområdet gränsar i sydväst mot riksintresseområdet för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Vaksalagatan är en av dessa raka tillfartsvägar och öppnar upp en siktlinje mot universitetsbiblioteket Carolina Rediviva. Längs gatan finns också vyer mot domkyrkan och slottet.

Stadens siluett, sett från trottoaren strax söder om planområdet. (Observera att denna vy inte förändras av planförslaget då den är tagen söder om tillkommande bebyggelse, i höjd med infart Tövädersgatan)

Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen förändrar stadsbilden utmed Vaksalagatan. Avsikten är att en ny byggnad, i upp till sju våningar, ska uppföras längs gatan. Universitetsbiblioteket Carolina Rediviva, som är stråkets centrala fondmotiv, skyms inte av den föreslagna bebyggelsen. Domkyrkan ligger norr om slottet och till höger för den som går eller åker längs Vaksalagatan i riktning mot centrum. Kyrkans spiror syns och skyms växelvis, av befintlig bebyggelse och vegetation, beroende på var betraktaren befinner sig. Den nya byggnaden kommer också att skymma domkyrkan beroende på var betraktaren befinner sig. För en bilist som färdas på väg 288 som övergår i Vaksalagatan skyms kyrkan först av den nyligen uppförda höga byggnaden vid Gränby backe för att sedan skymta fram innan tillkommande bebyggelse kommer att skymma den igen, i höjd med Gränby backe. I takt med att betraktaren närmar sig det nya huset blir domkyrkan åter synlig. För en gående på trottoaren längs Vaksalagatan skyms domkyrkan i höjd med det nya huset, se bilder nedan.

Siktstudie. Bilderna visar nuläge och samma vy med byggnaden längs Vaksalagatan inplacerad, sett från trottoaren. Byggnaden påverkar inte siktlinjen mot Carolina Rediviva men skymmer i detta läge domkyrkan (som skymtar bakom träden på nulägesbilden). För bilister syns domkyrkan mer eftersom de befinner sig längre från byggnaden.

Att uppföra ny bebyggelse närmare gatan påverkar således inte siktlinjen mot biblioteket men däremot de växlande vyerna mot domkyrkan. Detta utgör dock inget skäl till varför ny bebyggelse längs gatan ska undvikas. Vaksalagatan är i översiktsplanen (ÖP 2010) utpekad som stadsstråk och ska i enlighet med översiktsplanen utvecklas till en livfull gata med innerstadskaraktär. För att åstadkomma ett levande gaturum är det viktigt att bebyggelsen närmar sig gatan. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* negativt. Carolina Rediviva ska alltid

utgöra Vaksalagatans fondmotiv, men man får acceptera att domkyrkan inte alltid syns från Vaksalagatans norra kant, då den inte utgör gatans verkliga fondmotiv.

Naturmiljö

Planområdet innehåller ingen naturmark, området används i huvudsak som parkering. Det finns flera uppväxta träd på kvartersmark längs Gränby bilgata, Tövädersgatan och på gården. Befintliga träd bör så långt som möjligt bevaras.

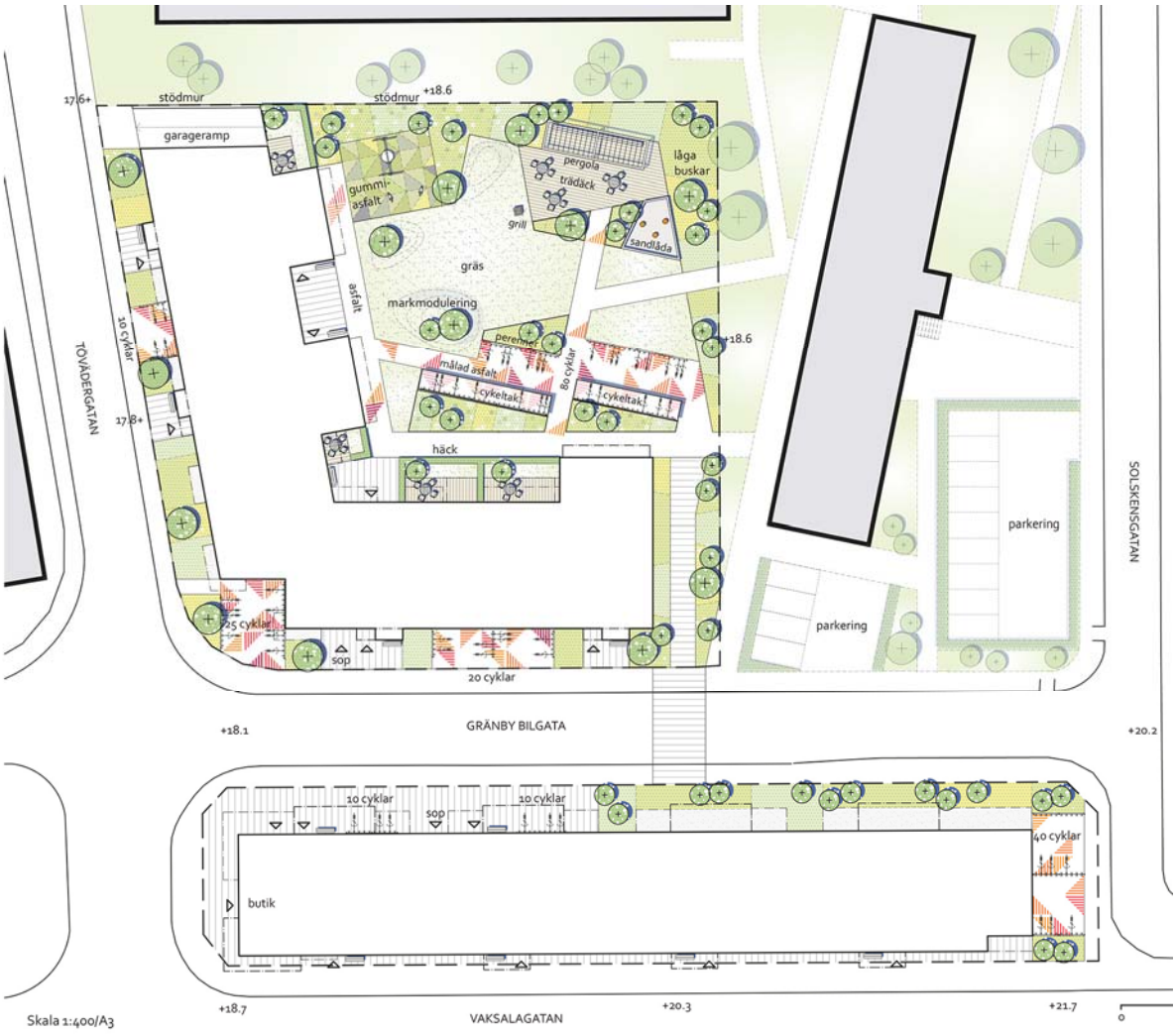
Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Det finns inga byggnader inom planområdet idag. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus i tre till fyra och en halv våningar.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att inom planområdet uppföra bebyggelse som ska användas för bostadsändamål med inslag av centrumverksamhet (BC). Planområdet utgörs av två delområden, norr och söder om Gränby bilgata, som var för sig kan bebyggas med ett flerbostadshus.



Planillustration. Bilden visar hur planområdet kan bebyggas i enlighet med detaljplaneförslaget. Den större gården i kvarteret Diset är avsedd även för dem som bor i huset längs Vaksalagatan och ska i möjligaste mån ansluta till omkringliggande mark intill befintlig bebyggelse.

Flerbostadshus 1, del av kvarteret Diset

Detaljplanen möjliggör att ny bebyggelse inne i kvarteret Diset uppförs i en L-form. Den befintliga och den tillkommande bebyggelsen bildar tillsammans ett kvarter kring en bostadsgård. Detaljplanen tillåter våningsantal upp till fem (V) våningar mot Gränby bilgata och fyra (IV) våningar i sydväst med hänsyn till solinstrålningen på gården. Den högsta tillåtna taklutningen är 30 grader för att samspela med omgivande bebyggelse. Utöver det får hisstorn och trapphus bryta takfallet (v_2).

Byggnaden ska huvudsakligen placeras utefter förgårdsmark (p_1). På förgårdsmarken får endast mindre byggnadsdelar som balkonger och entréer till trapphus uppföras. Byggnader ska enligt plan- och bygglagen utformas med god form, färg och materialverkan.

Största byggnadsarea för hela kvarteret är 1 100 m^2 ($e_1$1100). Byggnadsarean styr hur många kvadratmeter som får bebyggas med bostadshus (huvudbyggnad) inom den byggbara ytan. Den byggbara ytan är större än största möjliga byggnadsarea. Motivet är att tillåta en viss flexibilitet för byggnadernas placering inom den byggbara ytan utan att byggnaderna tar för mycket av gården i anspråk.

Parkering får ske i garage under mark, gården får byggas under med ett bjälklag som planteras. En högsta tillåtna markhöjd om +19.0 meter sätts för att undvika att skillnaden mellan gården inom planområdet och de gårdsytor som ligger mellan planområdet och befintliga hus blir för stor. Gården ska ansluta till omgivningen och vara tillgänglig från flera håll.

Flerbostadshus 2, längs med Vaksalagatan

Längs Vaksalagatan möjliggörs ett långsmalt hus som trappar ner mot sydväst. Marken lutar nedåt i sydvästlig riktning och en suterrängvåning tar upp höjdskillnaden. Nockhöjden får uppgå till +37,0 , +41,0 respektive +43,0 meter ovan nollplanet (Gränby bilgata ligger på cirka +18 meter ovan havsnivån och byggnadens nockhöjd kan uppgå till cirka 19, 23 och 25 meter). I praktiken motsvarar bestämmelsen nockhöjd över nollplanet fem våningar och en suterrängvåning i sydväst, där marken är som lägst. I nordöst innebär bestämmelsen i kombination med markens lutning att byggnaden kan uppgå till sju våningar.

Eftersom byggnaden ligger invid ett stadsstråk är utformningen viktig, inte minst från gatusidan. Bottenvåningen mot både Gränby bilgata och Vaksalagatan ska gestaltas med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Fasaderna ska ha en markerad sockelvåning och till övervägande del vara i material av hög kvalitet. Bottenvåningen ska ges en utåtriktad utformning med fönster och entréer mot gatan (f_1).

Eftersom Vaksalagatan är en viktig siktlinje in mot Uppsala tillåts inga stora utkragande balkonger över gatan. Balkonger får kraga ut högst 0,5 meter över Vaksalagatan, med en fri höjd på minst 3,5 meter (v_4).

Planområdet - Kv. Diset

Gränby backe

Sektion. Det planerade huset trappas upp mot bebyggelsen i Gränby backe längs Vaksalagatan.

Illustration. De nya husen längs Gränby bilgata med bostadsbebyggelsen i Gränby backe i fonden.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger inom gångavstånd till serviceutbudet i Gränby köpcentrum. Liljeforsskolan och Gränbyskolan ligger cirka 500 meter från planområdet och det finns flera förskolor i närområdet.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet av icke störande karaktär inom hela planområdet. Inom en del av bottenvåningen i byggnaden närmast Vaksalagatan (BC_1) ska centrumverksamhet finnas. Lokalen för centrumverksamhet ska vara minst 100 m^2 och ha en invändig höjd på minst 3,2 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag (v_5). Lokalen ska ansluta mot Vaksalagatan med färdigt golv och gärna lokaliseras i ett hörnläge.

Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, kafé, restaurang, samlingslokal, hotell och kontor. Motivet för krav på verksamheter i bottenvåningen mot Vaksalagatan är att området ligger vid ett stadsstråk som ska utvecklas till en livfull gata enligt översiktsplanen.

Friytor

Förutsättningar

Planområdet ligger nära idrottsutbudet vid Gränby sportfält. I Gränbyparken finns goda möjligheter till rekreation med promenadstråk och olika sportaktiviteter. Tillgången till friluftsliv är begränsad i stadsdelen, boende måste ta sig några kilometer ut från staden för att nå områden med höga värden för friluftsliv.

Den befintliga bebyggelsen vänder sina baksidor mot planområdet. Planområdet används inte som gård, den gemensamma gården finns norr om befintlig bebyggelse. Gräsytor finns invid byggnaderna, en stor del av det resterande kvarteret används som parkering.

Friytor inom planområdet

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att befintlig och tillkommande bebyggelse i kvarteret Diset bildar ett kvarter kring en bostadsgård. Bilar och andra motorfordon får inte parkera eller angöra på gården. På gården ska det finnas plats för lek och utevistelse samt plantering och grönytor för att säkerställa att bostadsgården håller god kvalitet. Bostadsgården ska kunna utformas för olika målgruppers behov och får till exempel rymma privata uteplatser, gemensamma vistelseytor och cykelparkeringar. Mindre enstaka komplementbyggnader får uppföras, som t.ex. cykelförråd, till en sammanlagd yta av högst 100 m^2 (e_2). Enskild komplementbyggand får vara högst 60 m^2. Större delen avgården får underbyggas med garage, bjälklaget ska vara planterbart.

Byggnaden närmast Vaksalagatan utformas med en mindre gårdsyta längs Gränby bilgata. Det begränsade utrymmet mellan gatorna innebär dock att den obebyggda delen blir smal och totalt sett för liten att utgöra en gemensam gård. Avsikten är att den stora gården inne i kvarteret Diset ska vara gemensam för flera bostadshus, inom ramen för en gemensamhetsanläggning (g_1). Gården ska utformas med hänsyn till detta, och kopplingen mellan planområdets olika delområden behöver tydligöras i gestaltningen av utemiljön.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom kvarteret Diset lutar endast svagt, och därför finns goda förutsättningar att skapa en tillgänglig gårdsmiljö för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den gemensamma gården ska vara tillgänglig och nåbar direkt från trappuppgångarna. Entréer till trapphusen ska därför vara genomgående (v_3), undantaget entréer placerade i hörn.

Marken mellan Vaksalagatan och Gränby bilgata har en bredd på cirka 17 meter och lutar nedåt i sydvästlig riktning. Den gemensamma förgårdsmarken längs Gränby bilgata ska vara tillgänglig och nåbar från trappuppgångarna.

Nya byggnader ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av glacial lera. Vid grundläggning kan det bli aktuellt med olika typer av förstärkningar. Geotekniska undersökningar har inte genomförts i samband med planarbetet. Detaljerade undersökningar kommer att utföras i senare skede som underlag för projektering.

Planområdet ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet används i huvudsak för parkering. Det finns 113 parkeringsplatser inom planområdet fördelade på parkeringen vid Vaksalagatan och på grusplanen inne i kvarteret Diset.

Området nås med bil via Gränby bilgata som ansluter till Vaksalagatan nära planområdet. Trafikmängden på Vaksalagatan ligger runt 13 000 fordon/årsmedeldygn. Enligt prognoser beräknas trafiken öka något, Vaksalagatan bedöms år 2030 vara trafikerad med cirka 16 000 fordon. Den skyltade hastigheten är 50 km/h.

Det är god tillgänglighet till stadsbusstrafiken längs Vaksalagatan. Närmsta hållplats ligger 60 meter från planområdet. Vaksalagatan är i översiktsplanen ett utpekat stomlinjestråk där snabb och turtät kollektivtrafik ska prioriteras. I framtiden kan även spårtrafik bli aktuell på sträckan.

Cykeltrafiken till och från planområdet leds i huvudsak längs med Gränby bilgata. Gångtrafik förekommer både längs Gränby bilgata och längs Vaksalagatan.

Förändringar

In- och utfarter

In- och utfarter till bebyggelsen inom kvarteret Diset bör ordnas via Gränby bilgata eller Tövädersgatan. Utfartsförbud och byggförbud gäller vid korsningen Gränby bilgata - Tövädersgatan.

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen innebär att de befintliga parkeringsplatserna inom planområdet försvinner till förmån för den nya bostadsbebyggelsen. En stor del av parkeringsplatserna kommer att ersättas med nya längs Solskensgatan samt i garage under den nya bebyggelsen. För att förhindra att parkeringsbrist uppstår ska behovet tillgodoses enligt Uppsala kommuns parkeringsnorm. Det finns i nuläget fler platser än vad som krävs enligt parkeringsnormen.

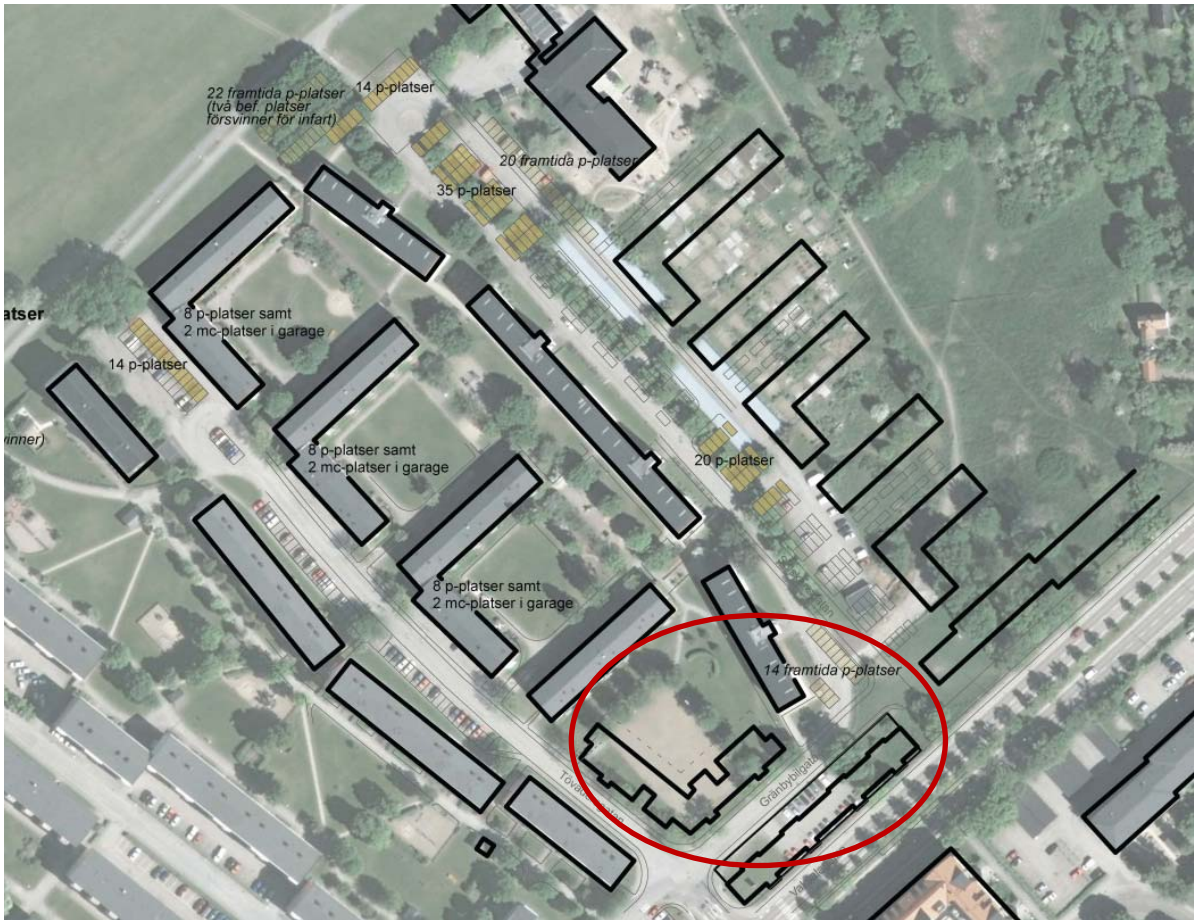
Enligt Uppsala kommuns parkeringsnorm för boende i flerbostadshus ska 0,8 bilplatser/lägenhet (bpl/lgh) ordnas för lägenheter över 45 m^2 och 0,2 bpl/lgh ordnas för mindre lägenheter upp till 45 m^2. Detaljplanen möjliggör, enligt planunderlaget, cirka 100 lägenheter varav uppskattningsvis 25 % är mindre än 45 m^2. Därutöver tillkommer lokaler för verksamheter vilket innebär behov av ytterligare några parkeringsplatser. Planunderlaget redovisar 78 parkeringsplatser i garage under bebyggelsen, vilket innebär att parkeringsbehovet (drygt 70 st) för den tillkommande bebyggelsen klaras. Vid en framtida bygglovgranskning kommer kravet på parkeringsplatser utgå från det verkliga antalet lägenheter som redovisas i bygglovansökan.

En yta för markparkering med cirka 14 platser möjliggörs i planområdets norra del. In- och utfart till denna ska ske via Gränby bilgata. Om markparkering anläggs på prickmarken vid Solskensgatan ska den avskärmas med plantering (n_1).

I Rikshems befintliga bostadsbestånd i området finns 226 lägenheter, varav 81 är under 45 m^2. Enligt rådande parkeringsnorm är parkeringsbehovet för det befintliga bostadsbeståndet 132 platser. 29 av de 145 lägenheterna som klassas som större (> 45 m^2) ligger nära brytpunkten och är ca 48 m^2. Räknar

man in dem i gruppen med små lägenheter blir behovet för det befintliga bostadsbeståndet 115 platser. Enligt den tidigare parkeringsnormen (som gällde vid beslut om uppdrag för aktuell detaljplan) uppgår behovet till 112 platser (8 platser per 1 000 m^2 BTA, räknat på 14 000 m^2). Det verkliga behovet uppgår enligt Rikshem till ca 100 platser. Efter att de befintliga parkeringarna inom planområdet har ersatts av den nya bebyggelsen kommer det att bli ett underskott på parkeringsplatser i området i förhållande till normen.

Sammanfattningsvis innebär ett genomförande av detaljplanen att det befintliga bostadsbeståndet får ett underskott på parkeringsplatser och att den tillkommande bebyggelsen får ett litet överskott på platser i förhållande till behovet enligt Uppsala kommuns parkeringsnorm. Nya parkeringsplatser kan dock anläggas i området, bland annat längs Solskensvägen (se kartan på nedan). Om dessa planerade parkeringsplatser förverkligas bedöms parkeringsbehovet i området som helhet kunna tillgodoses. Det finns också möjlighet att i viss mån kompensera underskottet för befintlig bebyggelse med några nya platser i garaget under den tillkommande bebyggelsen.



Utredningsområde för parkering, planområdet inringat med rött.

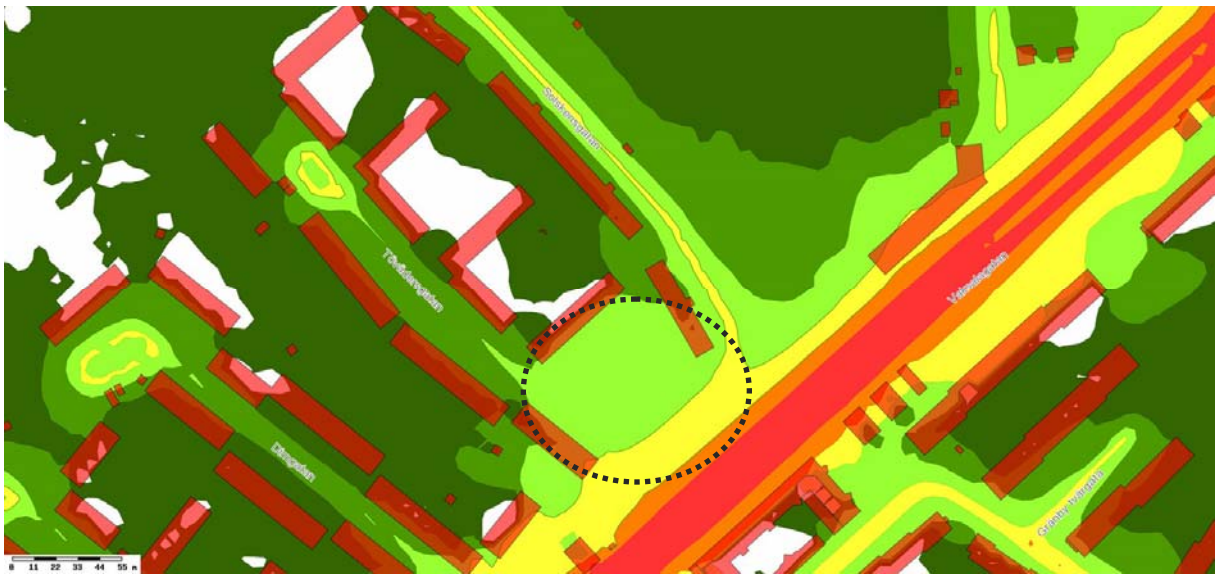
Gång- och cykelväg, cykelparkering

Parkeringsnormen för cyklar innebär att utrymme ska finnas för 2,5 långtidsuppställningar samt 1 korttidsuppställning per lägenhet som är större än 45 m^2. För mindre lägenheter ska det finnas 1 plats för lång tid och 0,5 för kort tid. Det innebär ett behov av drygt 200 långtidsparkeringar samt knappt 90 platser för kort tid. Cykelparkering för de boende ska lösas inom kvartersmark och kan lösas bland annat på kvarterets yttersida i anslutning till entréerna och på gården. Det finns även möjlighet att ordna cykelförråd i parkeringsgaraget. Uppsala kommuns norm för cykelparkering följs vid bygglovprövningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger i en miljö som överskrider de nationella riktvärdena för buller. Kriterierna för avsteg enligt Boverkets allmänna råd är uppfyllda: området ligger centralt i en större stad (längs ett kollektivtrafikstråk) och byggnaderna är ordnade i kvartersstruktur så att samtliga lägenheter kan få tillgång till en ljuddämpad sida.



Ur Bullerkartan 2011. Kartan visar att bullernivåerna i planområdet (inringat) varierar mellan ca 55 dBA på parkeringsytan i kvarteret Diset till upp mot 70 dBA närmast Vaksalagatan.

En trafikbullerutredning för kvarteret Diset har tagits fram av ACAD (daterad 2014-06-05). Utredningen utgår från en prognos för år 2030 avseende trafikmängder. Utredningen redovisar med andra ord beräknade bullernivåer vid ökad trafik längs Vaksalagatan, inte nuläget.

Flerbostadshus längs med Vaksalagatan

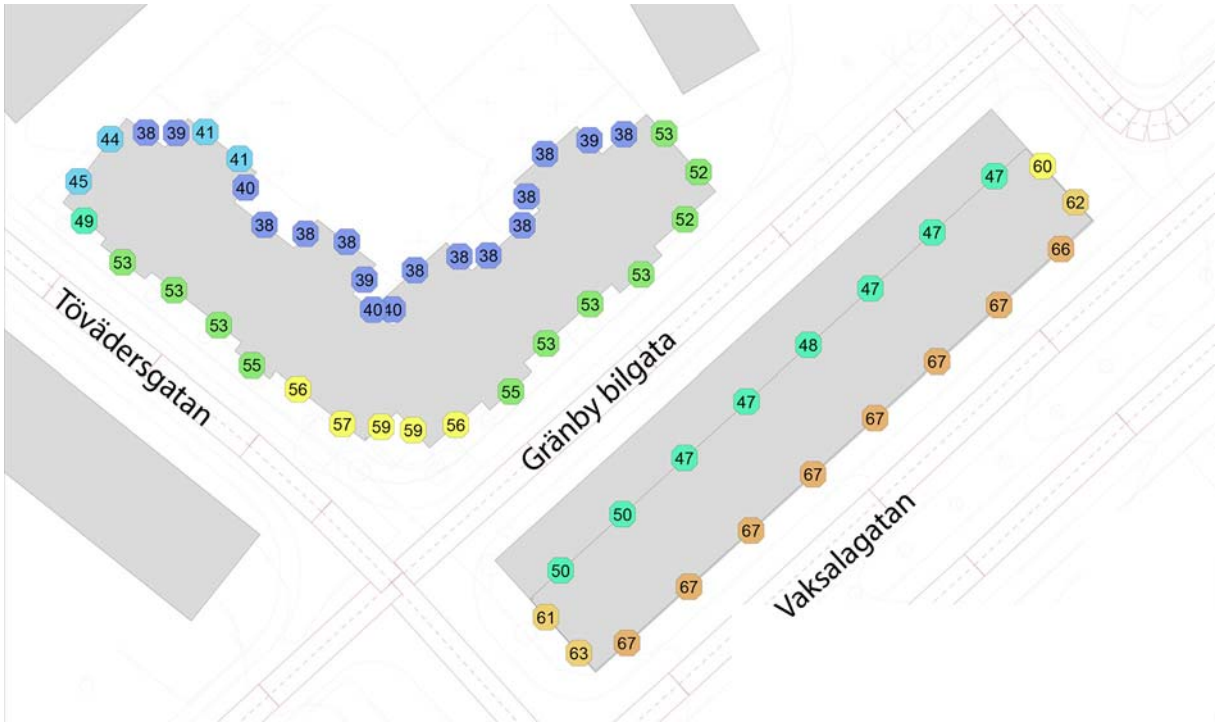
Byggnaden längs Vaksalagatan är den mest bullertutsatta. Enligt bullerutredningen överskrider ekvivalent ljudnivå vid fasad 65 dBA (66-67 dBA) men huset har en ljuddämpad sida med 50 dBA eller lägre. Alla lägenheter ska ha tillgång till vädring mot ljuddämpad sida, antingen genom att vara genomgående eller genom att vara enkelsidiga mot ljuddämpad sida.

Den maximala ljudnivån vid fasad för huset längs Vaksalagatan blir enligt utredningen 84 dBA vilket ställer högra krav på fasad samt fönster för att klara en god inomhusmiljö. Maximal ljudnivå mot Gränby bilgata beräknas till under 70 dBA.

Flerbostadshus inom kvarteret Diset

Vid fasader mot Gränby bilgata och Tövädersgatan blir den ekvivalenta ljudnivån uppemot 59 dBA med de högsta värdena i hörnet där gatorna möts. Längs större delen av fasaderna uppgår nivåerna till mellan 52–53 dBA. Lägenheterna har möjlighet till vädring mot tyst sida då de ekvivalenta bullernivåerna på gårdssidan beräknas ligga mellan 38 och 41 dBA.

De maximala nivåerna uppgår till 72 dBA som högst (i hörnet där gatorna möts) men är generellt lägre. Mot gården ligger de maximala nivåerna mellan 48–59 dBA.



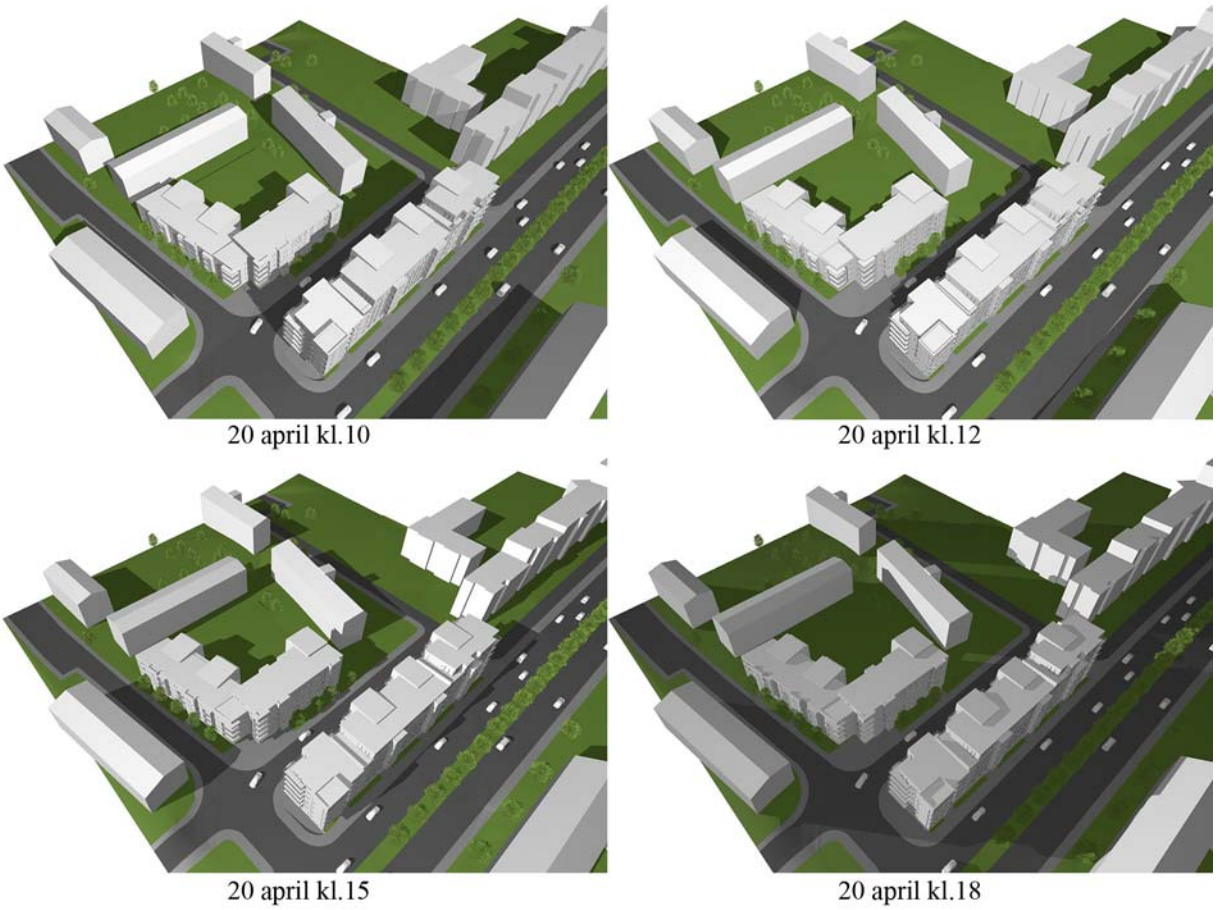
Ur trafikbullerutredningen (ACAD). Ekvivalent ljudnivå. Bilden visar frifältsvärden (dBA) vid fasad, högsta värde för alla våningar (prognos 2030).

Planbestämmelse
Planbestämmelsen v_1 syftar till att säkerhetsställa att alla lägenheter får minst hälften av bostadsrummen orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida, samt tillgång till en uteplats på tyst eller ljuddämpad sida. Byggnader ska utformas så att:

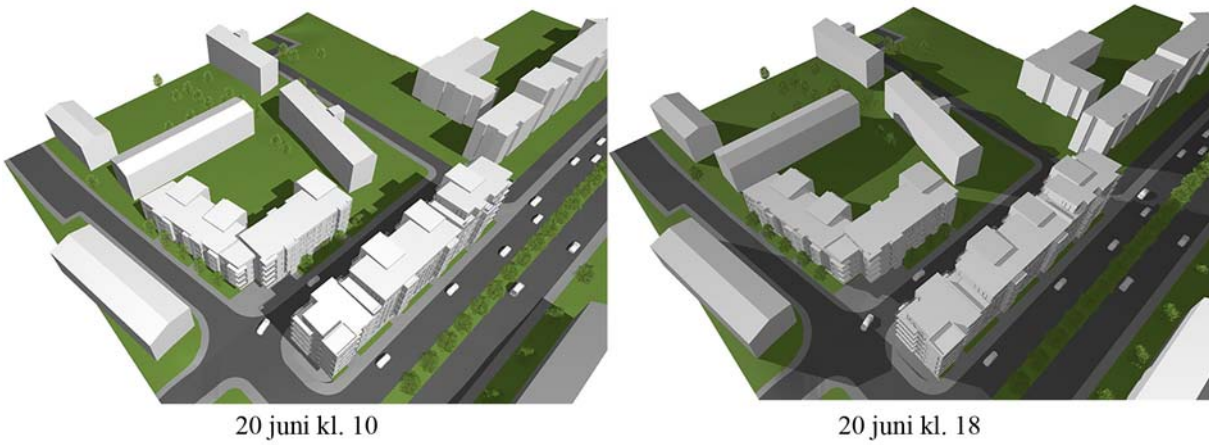
- Bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå vid fasad.
- Varje bostad har tillgång till en uteplats på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

Solinstrålning
En solstudie har tagits fram för planområdet. Studien visar solinstrålning och skugga för bebyggelse och gård från morgon till kväll under vår, sommar, höst och vinter. Solstudien visar att den tillkommande bebyggelsen minskar solinstrålningen på den södra delen av kvarteret Diset som i nuläget används som parkering. Den norra delen av kvarteret Diset, som ligger i anslutning till den befintliga bebyggelsen, kommer att få fortsatt god tillgång på sol. Den tillkommande bebyggelsen kommer inte att skugga den befintliga bebyggelsens fasader.

Den lilla gårdsytan i anslutning till byggnaden vid Vaksalagatan kommer att ha tillgång till kvällssol från cirka 15.30, men vara skuggad under dagtid, vilket är ett motiv för genomgående lägenheter.



Solinstrålning vår (Metod). Bilderna visar att den gemensamma gården är solbelyst under stor del av dagen men skuggas av bland annat den tillkommande bebyggelsen på kvällen.



Solinstrålning sommar (Metod). Sommartid är nästan hela gården inom kvarteret Diset solbelyst under större delen av dagen. Även kvällstid finns solbelysta delar.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet men planområdet har används som parkering vilket innebär risk för föroreningar. Vid uppförande av bostadsbebyggelse ska marken från föroreningssynpunkt uppnå statusen ”känslig markanvändning”.

Luftpartiklar

Spridningsberäkningar för luftföroreningar och skadliga partiklar (NO_2 och PM10) har utförts längs Vaksalagatan vid flera tillfällen. En beräkning utfördes av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund i januari 2003. Beräkningen utgick från ett nuläge (2003) samt från en prognos år 2020. Beräkningarna visade att miljökvalitetsnormerna avseende dygnsmedelvärden för skadliga partiklar klarades längs aktuell sträcka av Vaksalagatan år 2003 samt 2020. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid beräknades till 25–30 µg/m3 (riktvärde högst 60 µg/m^3) och för PM10 halter 30 –34 µg/m^3 (riktvärde högst 50 µg/m^3). Trafikmängden år 2003 var 13 000 F/ÅMD (fordon/årsmedeldygn), vilket ligger i nivå med dagens siffror.

En luftutredning har under våren 2014 tagits fram för att bedöma halten partiklar (PM10) och kvävedioxid år 2030 för kvarteret Klacken som ligger söder om planområdet, på andra sidan Vaksalagatan. Utredningen baserades på en ökning av trafikrörelserna på Vaksalagatan från 13 000 fordon/årsmedeldygn till 16 000 fordon/årsmedeldygn år 2030. Resultatet av utredningen visar att en förtätad bebyggelse och förväntad trafikökning bidrar till en viss ökning av halterna (vid fasad) i jämförelse med dagsläget, men att miljökvalitetsnormerna klaras med god marginal.

Planområdet bedöms ligga i en miljö som klarar miljökvalitetsnormer för luft.

Teknisk försörjning

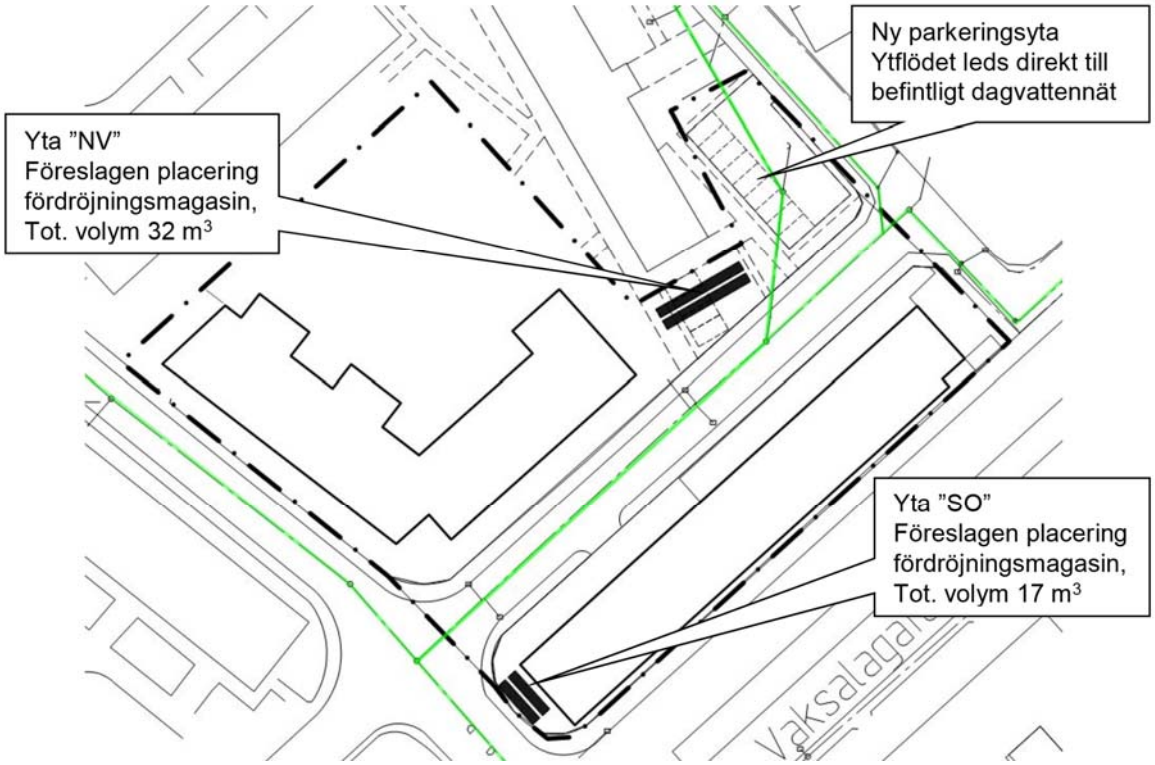
Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

Dagvatten

Det finns dagvattenledningar i Gränby bilgata, Tövädersgatan och Solskensgatan. Bjerking AB har utfört en dagvattenutredning för planområdet med syfte att beskriva dagens dagvattensituation samt de förändringar som den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet i området.

De beräkningar som utförts inom ramen för utredningen visar att dagvattenflödet från området kommer att öka efter utbyggnaden. Flödet kommer då att överskrida det maximalt tillåtna flödet till det befintliga dagvattennätet och dagvattnet måste fördröjas och utjämnas. För att minska flödet föreslås åtgärder i form av två fördröjningsmagasin, ett för bebyggelsens längs Vaksalagatan och ett för bebyggelsen vid Gränby bilgata. Magasinet vid Vaksalagatan bör ha en magasinsvolym om 17 m^3 för att klara ett inflöde på 26 l/ s vid 10-årsregn vilket ger utflöde på 5 l/s och magasinet vid Gränby bilgata ska vara 32 m^3 för att klara inflöde på 46 l/s och utflöde på 8 l/s. Platser för dagvattenmagasin för respektive delområde föreslås i dagvattenutredning, se bild nedan. Om den tillkommande bebyggelsen inom respektive delområde delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt av de berörda fastigheterna (g_2).



Ur dagvattenutredningen (Bjerking). Två fördröjningsmagasin föreslås inom planområdet för att fördröja dagvattnet då tillåtet flöde överskrids.

Recipienten Fyrisån har problem med bland annat övergödning och kvicksilver. Dess ekologiska status 2009 är måttlig ekologisk status med kvalitetskrav god ekologisk status 2021 och dess kemiska status 2009 är god kemisk ytvattenstatus (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus) med kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus 2015. Exploateringen av planområdet bedöms, enligt dagvattenundersökningen, inte påverka Fyrisåns status eller Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Avfall

Hämtställen ska vara tillgängliga, nås utan backningsrörelser och ordnas så att Arbetsmiljöverkets riktlinjer om god arbetsmiljö kan uppfyllas. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Hämtställen för avfall ska ordnas inom kvartersmark. De får samordnas med hämtställen för befintlig bebyggelse, men inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Hämtfordonen har möjlighet att angöra området via Tövädersgatan och Gränby bilgata på kvarterets yttersida, vändmöjligheter finns längre in i området längs dessa gator.

El och värme

Det finns en fjärrvärmeledning vid planområdets nordöstra del, ett u-område (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) reserveras för ledningen.

Elektronisk kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

Skanova har teleledningar under Vaksalagatan, en ledning finns inom planområdet och måste flyttas.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Ett avtal som reglerar x-området (mark som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik) ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I bygglovskedet kompletteras utredningen med beräkningar anpassade för det aktuella projektet.

Markföroreningar

Risken att föroreningar i mark kan finnas kvar på grund av att området har använts till parkeringar ska uppmärksammas. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljö- och hälsoskyddnämnden, Uppsala kommun, i enlighet med miljöbalken kap 10 §11. Likaså ska miljö- och hälsoskyddnämnden informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljö- och hälsoskyddnämnden informeras omgående.

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

Kända ledningsägare inom planområdet är:

- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun, (gatubelysning)
- Skanova (tele)
- Vattenfall El (el)
- Vattenfall Värme (fjärrvärme)

Det kan finnas ytterligare, av 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

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas inom planområdet. Områden för två fördröjningsmagasin, ett för varje delområde, behöver anläggas inom planområdet (se dagvattenutredning). Om den tillkommande bebyggelsen inom respektive delområde delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Skanova har teleledningar under Vaksalagatan, en ledning finns inom planområdet. I samband med en utbyggnad enligt detaljplanen måste ledningen flyttas.

Kostnad för flytt av ledningar som är nödvändiga för ett genomförande av detaljplanen regleras i separata avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning

All kvartersmark inom planområdet ägs av Rikshem AB, den utgörs av fastigheterna Gränby S:6 och 19:6 samt del av Gränby 19:1 och 19:2. Planområdet omfattar en del av fastigheten Gränby 11:4, som är en kommunal gata, detaljplanen påverkar inte gatumarkens omfattning.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Planområdets gränser följer inte rådande fastighetsgräns och en fastighetsreglering kommer att ske. Området kommer att delas in i ett eller två kvarter och delas in i lämpligt antal fastigheter.

Gården och parkeringsgaraget under berörd del av kvarteret Diset är avsedda att betjäna hela planområdet. Det avses lösas genom en gemensamhetsanläggning.

Upphävande av tomtindelning

Gällande tomtindelning, Diset akt 0380-8/GR19, fastställd 1964, strider mot planförslaget och behöver upphävas för att de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för planens genomförande ska kunna genomföras. Tomtindelningen upphävs genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är ett scenario som beskriver vad som händer om planförslaget inte genomförs. Ett nollalternativ skulle innebära att planområdet fortsätter att användas till parkering.

Miljöaspekter

Detaljplanen berör inte kulturmiljö, rekreations- och friluftsliv eller naturmiljö. Ett genomförande av detaljplanen ökar inte miljöbelastningen på omgivningen. Ingen kumulativ (samlad) påverkan bedöms uppstå.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökning av dagvattenflödet från området. För att minska flödet föreslås åtgärder i form av två fördröjningsmagasin. Exploateringen bedöms, enligt utförd dagvattenutredning, inte påverka Fyrisåns status eller Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Stadsbild och siktlinje

Planområdet ligger vid sidan av siktlinjen längs Vaksalagatan, från vilken Carolina Rediviva kan ses. Längs gatan finns också vyer mot andra märkesbyggnader, som domkyrkan och slottet. Siktlinjens fondmotiv, Carolina Rediviva skyms inte av den tillkommande bebyggelsen. Ett genomförande av detaljplanen innebär dock att domkyrkan i viss mån skyms men det bedöms inte medföra betydande påverkan på siktlinjen eller stadsbilden.

Ett genomförande av detaljplanen ger förutsättningar att skapa ett mer definierat gaturum genom att bebyggelse tillkommer på mark som används som parkering. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms ge en mer sammanhållen stadsbild, i enlighet med översiktsplanen. Planbestämmelserna ställer krav på byggnadernas utformning.

Resurshushållning

En utbyggnad enligt detaljplanen leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd, förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Tillskottet av bebyggelse sker i ett område där det finns en fungerande gatustruktur, kollektivtrafik, ledningar för el, bredband och fjärrvärme, samt kommunalt VA. Det innebär att det går att ta tillvara redan gjorda investeringar. Underlaget till kollektivtrafiken i området ökar genom det tillskott på bostäder som en förtätning av området medför.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra begränsad volymökning på trafiken till och från planområdet.

De bullerutsatta lägenheterna vid Vaksalagatan kompenseras med en ljuddämpad sida. Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Diset bedöms få en mer bullerskyddad gård eftersom den tillkommande bebyggelsen utgör bullerskydd mot Vaksalagatan.

Den tillkommande gården inom kvarteret Diset bedöms få godtagbar tillgång till sol. Byggnaden vid Vaksalagatan får begränsad tillgång till sol på dess norrsida.

Parkeringsytan inne i kvarteret Diset ersätts av en gård. Det innebär att det blir fler vistelseytor även för den befintliga bebyggelsen.

Den tillkommande gemensamma utemiljön i anslutning till byggnaden vid Vaksalagatan blir begränsad till ytan eftersom fastigheten är mycket smal. Den gemensamma gården inom kvarteret Diset är tänkt att utgöra gemensam gård för hela planområdet. Den närliggande Gränbyparken kan också erbjuda komplement till utevistelse.

Parkering

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer det totala antalet parkeringsplatser i närområdet att minska. Uppsala kommuns parkeringsnorm bedöms dock kunna tillgodoses. (se kapitel Trafik och tillgänglighet, parkering).

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder och ett tillskott på service i området leder till mer rörelse, vilket kan bidra till att höja upplevelsen av trygghet. Bottenvåningen vid Vaksalagatan ska ha en öppen karaktär med fönster och entréer mot gatan, syftet är bland annat att öka den upplevda tryggheten kring byggnaden.

Tillgänglighet

Nyproducerade lägenheter med modern standard underlättar möjligheten för äldre och funktionshindrade att bo i området.

Entréer till trapphusen i kvarteret Diset ska vara genomgående, genomgående trapphus ökar tillgängligheten till gården.

Barnperspektiv

Det bedöms finnas möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och ungdomar i området. Planområdet ligger nära idrottsplatser, grönområden/parker och skolor. Bostadsgården ska vara bilfri och plats för utevistelse ska finnas. För boende i huset närmast Vaksalagatan är den direkta tillgången till en gemensam plats för utevistelse begränsad. Området mellan Vaksalagatan och Gränby bilgata är smalt, vilket innebär att det inte finns plats för en gård som uppfyller barns behov av lek och rörelse. På den större gården, inne i kvarteret Diset, finns mer plats och möjlighet att anordna en lekplats.

Omgivningen bedöms delvis kunna kompensera bristen på tillräckligt stor gårdsyta intill huset närmast Vaksalagatan. Befintliga lekplatser finns nära planområdet, på angränsande gårdar och i Gränbyparken. Barn kan röra sig västerut inom stadsdelen Gränby utan att korsa några stora vägar, Vaksalagatan utgör dock en trafikbarriär österut mot stadsdelen Sala backe.

Upplåtelseformer

I stadsdelen finns en blandning av både bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform.

Mötesplatser och stadsliv

Planen reglerar och ger möjlighet att etablera mindre centrumverksamheter. Tillskottet på bostäder innebär fler människor och bättre underlag för service i närområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Intentionen enligt översiktsplanen är att Vaksalagatan ska utvecklas till ett stadsstråk. Detaljplanen bidrar till att uppfylla översiktplanens intention genom att möjliggöra ett tillskott av bostäder och service. Fler boende stärker i sin tur underlaget för service och kollektivtrafik.

Miljöbalken

Detaljplanen 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. Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala december 2014, reviderad januari 2015

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-09-19
- granskning 2014-11-20

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2016-01-27
Laga kraft: 2016-02-25