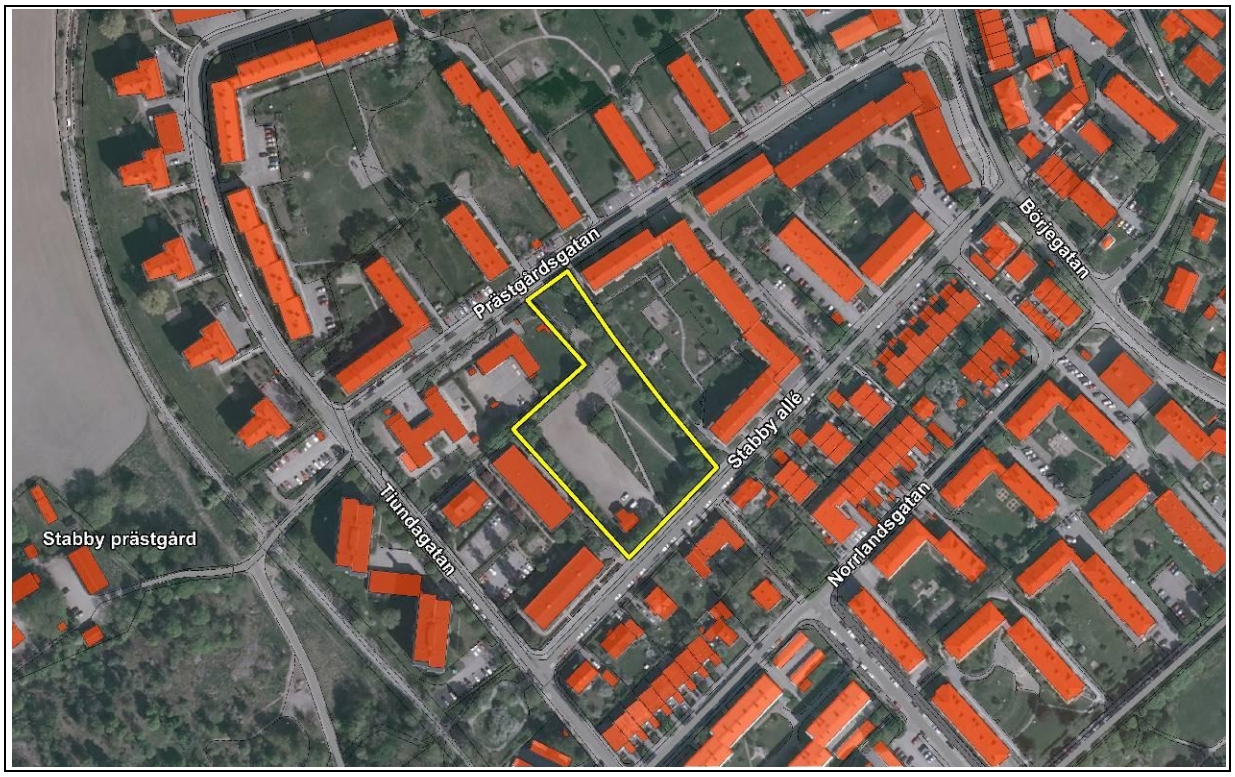
PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Diarienummer
2012/20196

Detaljplan för utökning av kvarteret Åkern

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-03-04



Handläggare: Rebecca Weissmann, telefon: 018- 727 46 72, e-post: rebecca.weissmann@uppsala.se

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: +46 18-727 87 00 • Fax: +46 18-727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.s

HANDLINGAR **1**
Antagandehandlingar 1
Övriga handlingar 1
Läshänvisningar 1
Medverkande 1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG **2**
MILJÖBALKEN (MB) **2**
Miljöbedömning enligt MB 6 kap 2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **3**
Översiktsplan 3
Detaljplaner 3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR **4**
Plandata 4
Allmän områdesbeskrivning 4
Stadsbild 7
Kulturarv 7
Park/friytor 7
Bebyggelse och gestaltning 8
Offentlig och kommersiell service 13
Tillgänglighet för funktionshindrade 13
Mark och geoteknik 13
Trafik och tillgänglighet 13
Hälsa och säkerhet 15
Solinstrålning 15
Teknisk försörjning 18
Branddamm 19
PLANENS GENOMFÖRANDE **20**
ORGANISATORISKA FRÅGOR **20**
Tidplan 20
Genomförandetid 20
Ansvarsfördelning 20
Huvudmannaskap 20
Tekniska åtgärder 20
Ekonomiska åtgärder 21
Fastighetsrättsliga åtgärder 21
PLANENS KONSEKVENSER **22**
Nollalternativ 22
Andra alternativ 22
Sociala aspekter 23
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB **24**
Översiktsplan 24
Miljöbalken 25

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådshandlingar (plankarta och planbeskrivning)
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Solstudier
- Dagvattenutredning
- Trädinventering
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

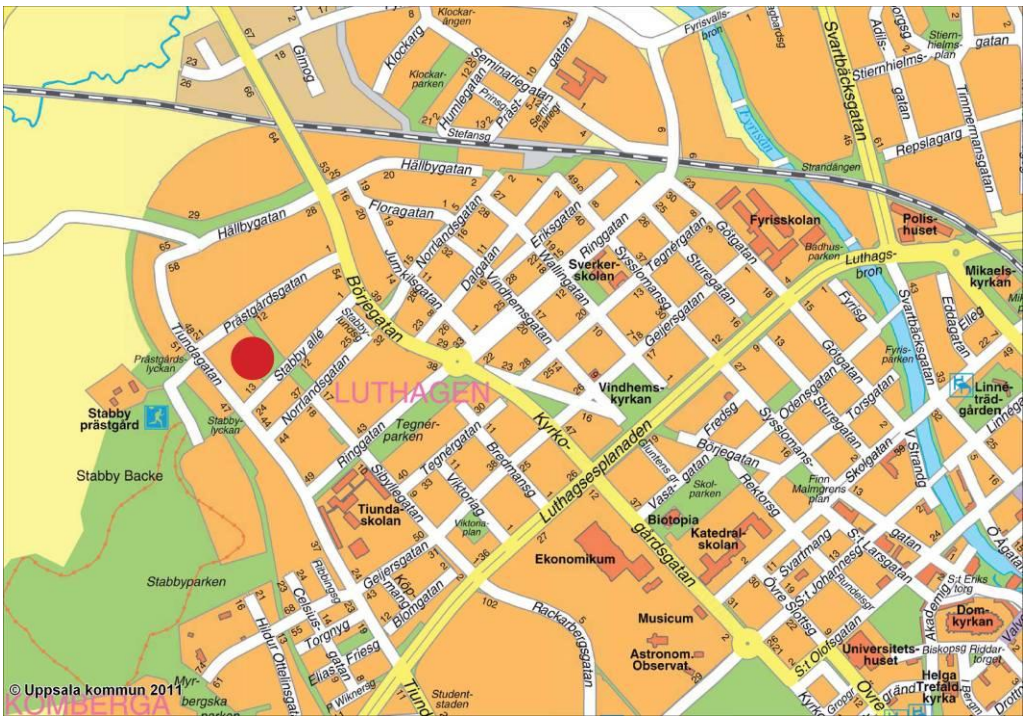
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.
Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.
För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar.
Situationsplan har gjorts av Karavan. Illustrationer och solstudie har gjorts av Sweco. Bullerutredningen har gjorts av WSP Akustik. Dagvattenutredning har gjorts av Markitekten AB. Geoteknisk undersökning har gjorts av GeoStatik. Trädinventering har gjorts av Ses landskap.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus i fyra våningar inom fastigheten Luthagen 1:38. Projektet som ligger till grund för planen innehåller cirka 60 mindre lägenheter.



Orienteringskarta. Planområde markerat i rött.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

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 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 2013-02-19, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för utökning av kv Åkern inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2013-03-27 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En biotopskyddad allé finns i planområdet och omfattas av MB 7:11.

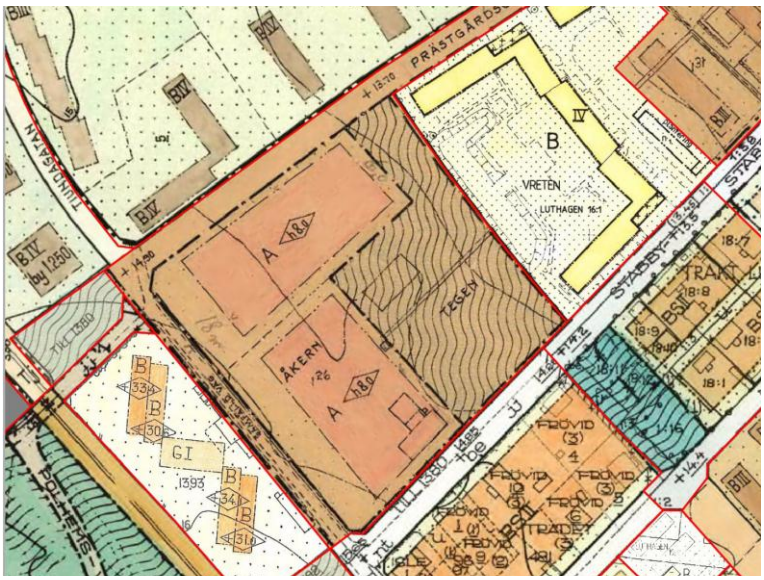
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 anger att området ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning. Dessa ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön. Planområdet ligger nära Börjegatan som ska utvecklas till stadsstråk och stomlinjestråk för kollektivtrafik. Stadsstråken ska prioriteras för tillskott av boende och verksamhetslokaler för att kunna stärka underlaget för service och kollektivtrafik. Planområdet och dess omgivning ligger inom kommunalt kulturmiljöområde, enligt ÖP 2010.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Stabby gärde, 74 B, fastställd 1948. Detaljplanen anger att det aktuella området ska användas som park. Kvarteret väster om det aktuella området inom Stabby gärde 74 B är idag planlagt för allmänt ändamål. Övriga detaljplaner i närmaste omgivningen anger användning för bostadsändamål, och på andra sidan Stabby allé finns ett mindre område som är planlagt som park.



Karta som visar gällande detaljplaner

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Planområdet omfattar parken Tegen och utgör cirka 6 600 kvm. Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Luthagen 1:38 som ägs av Uppsala kommun. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Flygfoto. Planområdet ses centralt i bild.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger längs gatan Stabby allé i nordvästra delen av Luthagen. Stabby allé är en tvärgata mellan Tiundagatan och Börjegatan. Parken ingår i ett befintligt grönstråk i och med dess direkta anknytning till en liten park söder om Stabby allé som angränsar till Norrlandsgatan.

I området finns det stora bostadsgårdar samt ett par mindre parker. Lite längre söderut ligger den större parken Tegnérparken. I närheten av planområdet ligger Stabbyskogen, som är ett populärt rekreationsområde med upplyst motionsspår och utblickar över åkrar väster om skogen. Stabby prästgård är en annan målpunkt i närområdet.

Karta som visar planområdets samband med grönstråk och kollektivtrafik. Den sydvästra parken i bild är Stabbylyckan. Den mindre parken sydöst om Tegen är idag omgärdad av en hög häck och kan uppfattas som privat.

Planområdet ligger nära Börjegatan som ska utvecklas till stadsstråk och stomlinjestråk för kollektivtrafik. Området har närhet till service i form av Luthagens stadsdelscentrum vid Ringgatan med mataffär, bank och blomsterhandel, samt restaurang. Även längs Börjegatan finns viss service.

Foto som visar entrén till parken Tegen med en allé av uppväxta lönnar. Vy från Stabby allé.

Fotot visar parkstråket från söder, taget från Stabby allé. I fonden ses Prästgårdsgatan.

Foto visar grusplanen från söder. Grusplanen upptar västra delen av parken. Bebyggelsen placeras främst inom denna yta.

Fotot visar parken söder om planområdet. Parken är allmän, men kan idag uppfattas som privat med de höga häckarna som omgärdar parken. Vy från Norrlandsgatan.

Stadsbild

Stabby allé har en blandad bebyggelse, där den norra sidan av gatan innehåller flerbostadshus i två till fyra våningar från 1950- och 1960-tal. Fasadmaterialet för de flesta byggnader är tegel. Alla flerbostadshus har förgårdsmark med planteringar och cykelställ mot gatan. Bebyggelsestrukturen är en upplöst kvartersstruktur med hus mot gata, men också gavel mot gata. Den södra sidan av gatan har en småskaligare bebyggelsestruktur med radhus och villor i varierande åldrar med tegel- eller träfasad. Även där vetter vissa radhus med entré mot gatan och andra med gavel åt gatan. Längs med Stabby allé finns häckar och spridda träd, samt trädgårdar som vetter åt gatan. Längs med parken Tegen finns den enda kvarvarande allén av uppväxta lönnar.

Kulturarv

Planområdet och dess omgivning ligger inom kommunalt kulturmiljöområde, enligt ÖP 2010 och uppvisar värden genom sin representation av olika utbyggnadsfaser och stadsplaneringsideal till och med 1960-talet. De har till stor del bevarat sina ursprungliga karaktärer och har både kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Kommunen ska arbeta för att dessa består och utvecklas. Parken Tegen innehåller inga byggnader av värde, men bebyggelsemiljön runtomkring är således värderad. Den angränsande byggnaden i norr, förskola på Prästgårdsgatan 14 har också blivit särskilt värderad i skriften ”Uppsala en växande stad. Bebyggelse 1951–79”.

Park/friytor

Förutsättningar

Tegen är klassad som en ”småpark”, det vill säga mindre än 1 hektar och ligger nära bostaden enligt ”Parkprogram för Uppsala” (2002). Parken Tegen pekas där också ut som befintligt grönstråk. Ett grönt stråk innebär att den rent fysiskt knyter samman stadens grönska genom att skapa samband mellan stadens parker och bilda ledlinjer vidare ut i landskapet. Ett grönstråk lockar också till utflykter och underlättar för stadens fauna att hitta livsmiljöer.

”Uppsalabornas sociotopkarta”, från 2009 visar stadens offentliga ytor (utemiljöer) som är större än 0,2 hektar. Platserna har värderats utifrån bruksvärden som ger en sammanvägd bild av både experters och boendes värderingar, i brukarintervjuer och expertobservationer av platserna. Tjugo bruksvärden har tagits fram. Beroende på hur många av dessa som ringats in på de olika platserna har de sedan fått en värdesiffra mellan 0 och 9. Parken Tegen har fått värdesiffran 6 av 9. De bruksvärden parken fått är lekplatslek, grönska, bollsport, sällskapslek, hänga (plats där ungdomar träffas) och picknick. I en brukarintervju framkom att vid Tegen spelar man boule, åker skridskor och spontanidrottar. Tegen är även karterad som ”särskilt ovårdad och sliten”. I brukarintervjuerna nämns Tegen dock endast i enstaka intervjuer, troligen på grund av eftersatt skötsel.

Förändringar

Ny bebyggelse i planområdet kommer att innebära att en del av parken Tegen kommer att tas i anspråk för bostadsändamål och påverka rekreativa ytor och

ett stråk. De rekreativa ytorna minskar (från ca. 2 600 kvm till ca. 1 150 kvm) i och med att grusplanen där det idag bedrivs bollsporter och skridskoåkning till stora delar försvinner. Parkstråket blir också smalare i den södra delen (från ca. 33 till ca. 15 meter brett), då bebyggelsen även kommer att förläggas till en del av parkstråket. Totalt sett kommer den planlagda parkmarken att minska från cirka 6 600 kvm till cirka 3 870 kvm.

I avvägningen av vilka grönytor som ska sparas har en solbelyst vistelseyta prioriterats framför att lönnarna längs Stabby allé ska bevaras och grönstråket hållas brett. Denna avvägning utgår ifrån att det är av större vikt att parken fortfarande ska kunna användas i rekreativa syften och inte enbart som genomfartsstråk.

PARK *Anlagd park*

Syftet är att ge fortsatta rekreativa värden till närboende och besökare. Parker är viktiga för boende och ger en grön avkopplande oas i staden. Bedömningen har gjorts att det är fortsatt viktigt att behålla det gröna stråket och en yta som är solbelyst norr om planerad bebyggelse för olika aktiviteter.

I samband med genomförande av detaljplanen finns förutsättningar för att parken rustas upp. En ny mindre grusad yta kan anläggas som även fortsättningsvis kan användas som isbana och boulebana. Grusytan planeras att omgärdas av gräs, planteringar och sittplatser för att ge rum åt olika aktiviteter. En ny bättre lekplats planeras också. Stråket kan förbättras genom plantering av fler träd, bättre belysning och en förbättring av den gång- och cykelväg som finns idag. En ny upphöjd gång- och cykelöverfart planeras också för att göra överfarten mellan parkerna säkrare. Parkeringsplatser på Stabby allé kan då komma att försvinna. Entrén till parken förtydligas samtidigt och sikten förbättras.

I samband med markens försäljning planeras även den mindre park som finns strax söder om Tegen att rustas upp. Denna kan öppnas upp och göras tydligare som allmän park, då den idag är försedd med höga häckar. Häckarna kan behöva tas bort och sittplatser anläggas. Ett beslut om utformning av parken tas i genomförandeskedet.

Ett beslut om utformningen och möbleringen av parkerna tas i genomförandeskedet

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en mindre byggnad som används av Tiunda Idrottsförening. Se i övrigt under ”Stadsbild” ovan.

Förändringar

B *Bostäder*

Planen ger möjlighet att bebygga cirka 40 % av parken Tegen med bostäder. Det aktuella projektet möjliggör byggandet av cirka 60 lägenheter.

$e_1$000 *Största byggnadsarea i m^2*
Syftet med bestämmelsen är att byggrätten mot Stabby allé ska vara flexibel. Skulle dispens inte ges från biotopskyddet för att ta bort lönnarna längs Stabby allé, kan byggnaden istället flyttas längre in från gatan/norrut.

Byggnad får inte uppföras
Plats ska finnas för förgårdsmark för att ta upp det stadsbyggnadsmönster som råder i övrigt i Luthagen.

Marken får endast bebyggas med uthus och garage
Syftet är att ge plats för infart, bilparkering, och innergård samt ge möjlighet för till exempel carportar och cykelförråd.

n_1 *Träden ska vid fällning ersättas med nya träd*
Större delen av de lönnar som idag finns längs Stabby allé behöver fällas om byggnaden mot Stabby allé ska kunna placeras i samma förgårdsmarkslinje som befintlig bebyggelse, samt om en tillräcklig stor solbelyst yta för rekreation och lek ska finnas kvar efter byggnation norr om bebyggelsen. En ny allé ska anläggas för att återskapa grönskan i gaturummet. Träden är biotopskyddade och dispens från länsstyrelsen krävs för fällning. I avvägningen av vilka grönytor som ska sparas har en solbelyst vistelseyta prioriterats framför att lönnarna ska bevaras och grönstråket hållas brett. Denna avvägning utgår ifrån att det är av större vikt att parken fortfarande ska kunna användas i rekreativa syften och inte enbart som genomfartsstråk.

0.0 *Högsta byggnadshöjd i meter*
Bestämmelsen innebär att fasadhöjden i huvudsak ska överensstämma med fasadhöjden på övrig bebyggelse på samma sida av Stabby allé.

IV *Högsta antal våningar*
Våningsantalet ska överensstämma med omkringliggande bebyggelse, där den högsta våningshöjden på gatan idag är fyra våningar.

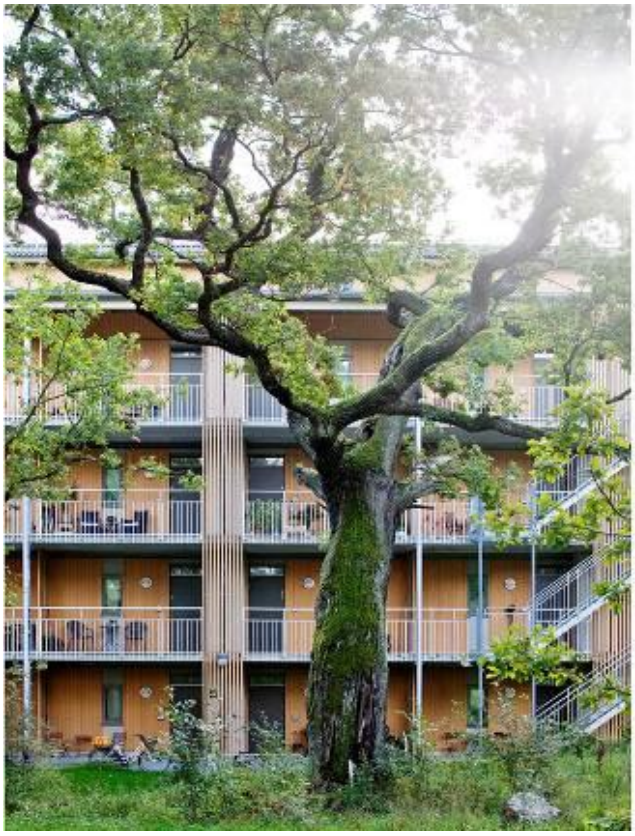
v_1 *Entré eller portik ska finnas*
Syftet är att fasaden mot gatan inte ska upplevas som sluten.

v_2 *Enstaka byggnadsdelar såsom hiss får vara 2 meter högre än byggnaden (byggnadshöjd)*
Effekten av bestämmelsen blir att exempelvis hisschakt endast får placeras inåt parkstråket och inte utåt gatan. Dessutom innebär bestämmelsen en begränsad höjd för sådana byggnadsdelar för att inte bli för iögonfallande.

f_1 *Byggnaden ska ha ljus tegel- eller putsfasad mot gata och parkstråk. Fasadernas färgsättning och material ska samspela med övrig bebyggelse på gatan*
Fasaden ut mot allmänna ytor ska hålla god kvalitet med omsorgsfulla materialval. Bebyggelse ska också harmoniera med sin omgivning. Färgsättning och fasadmaterial ska därför överensstämma med övrig bebyggelse på Stabby allé. Planområdet och dess omgivning ligger inom kommunalt kulturmiljöområde,

enligt ÖP 2010 och uppvisar värden genom sin representation av olika utbyggnadsfaser och stadsplaneringsideal till och med 1960-talet. Omgivningens ursprungliga karaktärer har till stor del bevarats och har både kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Enligt målen i översiktsplanen ska dessa bestå och utvecklas.

a₁ *Marklov krävs för fällning av träd. Träd som sparas ska ges adekvat skydd under byggtiden*
Kravet på marklov ger kommunen möjlighet att bevaka att nya träd planteras efter fällning av befintliga träd.



Referensbilder. Fotona visar en byggnad i Skarpnäck, Stockholm. Fasaden in mot gården är i målat trä. Trä är ett möjligt fasadmaterial in mot gården även för kv Åkern.

Illustrationsbild som visar en möjlig utformning. Ett möjligt fasadmaterial mot gatan Stabby allé samt mot grönstråket är ljust tegel. Även ljus puts tillåts. Huset mot gatan placeras i liv med övriga hus och får förgårdsmark framför fasad. Nya träd planteras framför huset för att ersätta grönskan. Illustration Sweco.

Illustrationsbild som visar bebyggelsen sedd ifrån Stabby allé. Hisschaktet som är något högre än byggnadskropparna ses ovanför hustaket. En planbestämmelse reglerar hur mycket till exempel hisschakt får sticka upp för att inte bli för iögonfallande. Illustrationen visar färre träd än i verkligheten. Inga planer finns på att glesa ur denna trädridå (till höger i bild). Illustration Sweco.

Illustrationsplan över tillkommande bebyggelse och planens samband med grönstråk. Det nya bostadshuset mot gatan kommer att ligga i samma fasadliv som befintlig bebyggelse. Två till tre lönnar kommer att behållas medan övriga träd fälls och ersätts med yngre träd. Parkering sker i markplan och sophämtning sker från Stabby allé. Parken Tegen samt den mindre parken sydöst om planområdet (i bild) planeras att rustas upp i genomförandeskedet. Slutlig utformning av parken görs i genomförandeskedet. Illustration Karavan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära Börjegatan som ska utvecklas till stadsstråk och stomlinjestråk för kollektivtrafik. Området har närhet till service i och med närheten till Luthagens stadsdelcentrum vid Ringgatan med mataffär, bank och blomsterhandel, samt restaurang. Även längs Börjegatan finns viss service.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom området finns idag stora nivåskillnader mellan park och gata.

Förändringar

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

Det finns förutsättningar för att tillgängligheten till parken förbättras i genomförandeskedet med tillskapandet av en upphöjd cykel- och gångöverfart. Denna innebär att man kommer att kunna angöra parken utan höjdskillnader, vilket är positivt för cyklister, gående och funktionshindrade.

Mark och geoteknik

Området består av torrskorpelera med cirka 2,5–2 meter djup, följt av lös/halvfast lera med 4–6 meter djup. Lerans fasthet ökar med ökande djup.

Om byggnaderna uppförs med tung stomme ska grundläggning göras med stödpålad grundläggning med fribärande bottenplattor. Om byggnaderna uppförs med lätt stomme kan grundläggning eventuellt göras med grundläggning typ ”markribbdäck/kompensationsgrundläggning” direkt i mark.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger vid Stabby allé och Prästgårdsgatan som utgör mindre gator som ansluter till huvudgatunätet via Börjegatan. Infart till planområdet sker via Tiundagatan eller Börjegatan.

Trafikflöden

Enligt prognos för 2030 beräknas Stabby allé trafikeras med cirka 217 fordon per dygn. Prästgårdsgatan beräknas trafikeras med 354 fordon per dygn.

Kollektivtrafik

Prästgårdsgatan, Börjegatan och Tiundagatan trafikeras av busslinje nummer 9 och det finns en hållplats på vardera av dessa gator. Börjegatan ska utvecklas till stomlinjestråk för kollektivtrafik.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelförbindelsen genom parken Tegen är idag otydlig. Parken kan-

tas av kantstensparkering (från Stabby allé) vilket gör att det är svårt att se en tydlig entré till parken. Både Prästgårdsgatan och Stabby allé har gångbanor på båda sidor av körbanan, dessa fortsätter runt kvarteret och förbinder Stabby allé, samt Prästgårdsgatan med Börjegatan och Tiundagatan. Längs med Börjegatan, öster om planområdet går ett gång- och cykelstråk som är en viktig del av cykelvägnätet.

Parkering och angöring
I det aktuella projektet planeras företrädesvis för mindre lägenheter om 31 kvadratmeter vilket enligt gällande parkeringsnorm innebär 14 p-platser, varav en handikapparkering.

Parkeringslösningen ska redovisas i samband med bygglovprövning. Parkeringsnormen för Uppsala kommun är under översyn, vilket kan innebära att kravet på antal parkeringsplatser kan komma att ändras.

Förändringar
Parkvägen planeras att rustas upp i genomförandeskedet. Det finns förutsättningar för att förbättra tillgängligheten till planområdet. I genomförandeskedet kan ombyggnad av gatumark göras i syfte att öka tillgängligheten till parken med en gång- och cykelöverfart för att bättre knyta ihop parkstråket. Ingen gatumark ingår i planområdet.

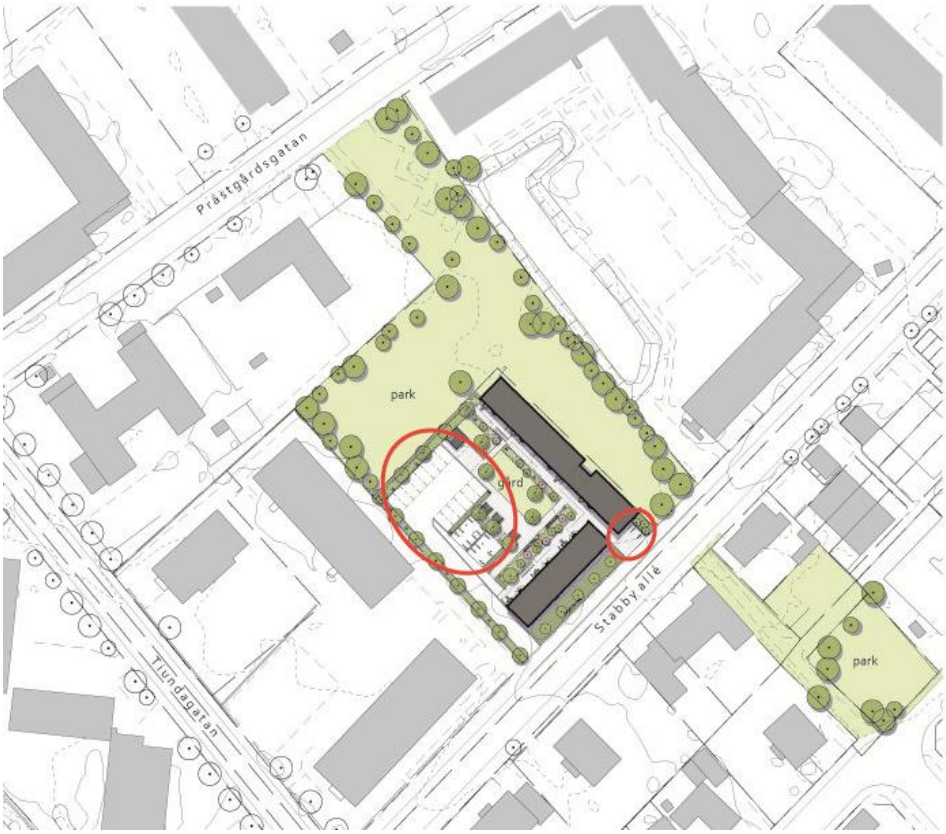


Illustration som visar nya parkeringsplatser för bilar och cyklar. (Karavan).

Hälsa och säkerhet

Buller

Alla lägenheter klarar riksdagens riktvärde. Bullerutredningen visar att hela fasaden mot Stabby allé utsätts för ekvivalenta ljudnivåer på 47 dBA i en prognos för trafikflöden för år 2030. Inga speciella åtgärder i fasad behöver därför göras.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Planområdet ligger vid mindre gator utan större trafikflöde. Luftkvaliteten är därför god.

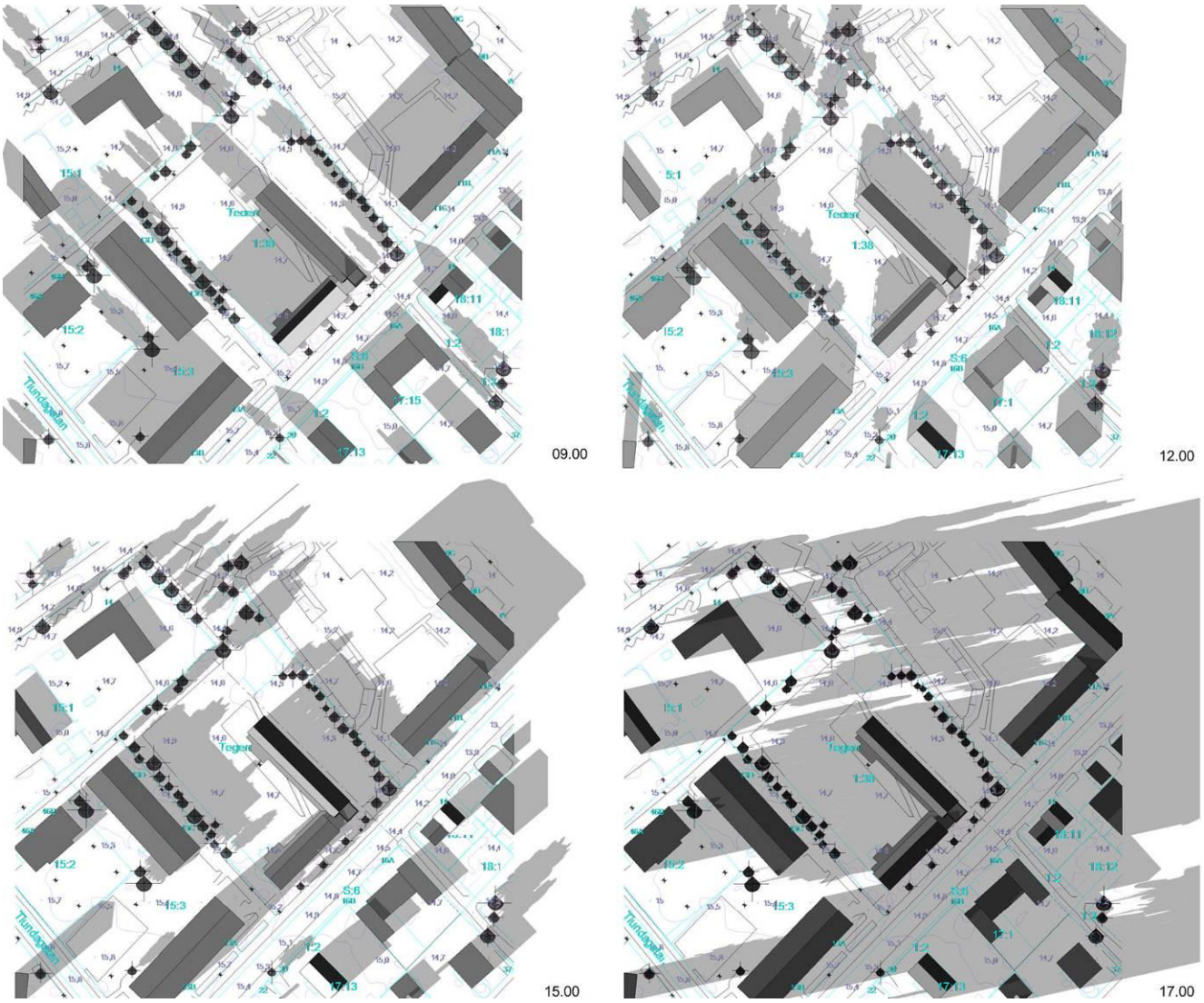
Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden i området. Radonförekomsten ska utredas innan byggnadsarbeten får påbörjas.

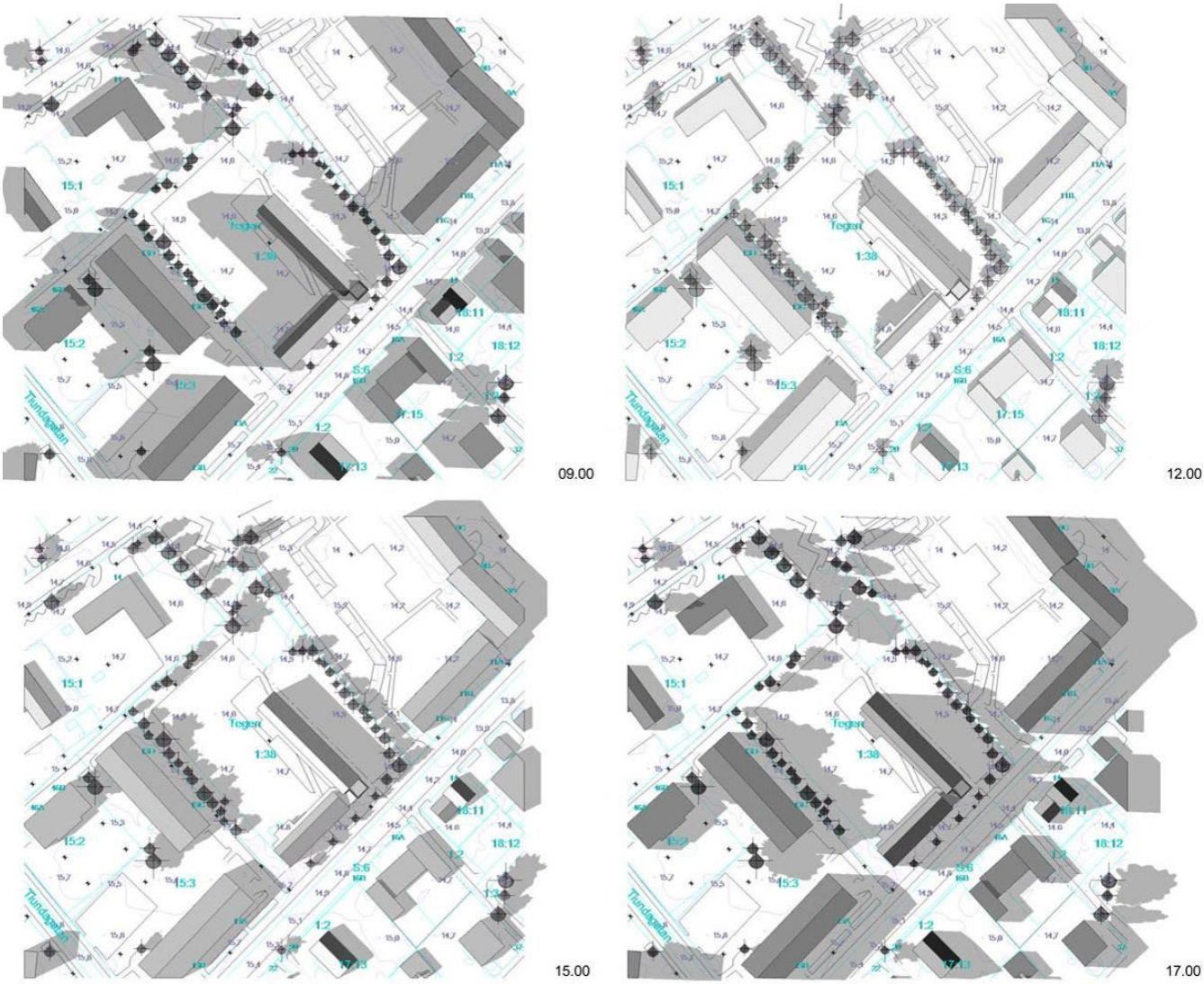
Solinstrålning

Solstudien visar att bostadsgården får god tillgång till sol mitt på dagen och under eftermiddagen under sommarsolståndet. Under vår- och höstdagjämning får bostadsgården viss tillgång till sol mitt på dagen och under eftermiddagen. Parkstråket kommer under vår- och höstdagjämning att ligga i skugga under större delen av dagen. Den västra delen av parken (nuvarande grusplan- och lekplats) kommer dock att få god tillgång på sol på morgon och förmiddag under vår- och höstdagjämning samt större delen av dagen under sommarsolståndet.

Följande bilder visar skuggning vid olika tider på dygnet under sommarsolståndet, vår- och höstdagjämning.



Solstudie som visar hur solbelyst planerad bebyggelse är vid fyra olika tidpunkter: kl. 9.00, 12.00, 15.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning. (Sweco).



Solstudie som visar hur solbelyst planerad bebyggelse är vid fyra olika tidpunkter: kl. 9.00, 12.00, 15.00 och 17.00 vid midsommar. (Sweco).

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Dagvatten avleds till Fyrisån via dagvattennätet i Luthagen. Fyrisån har mycket högt skyddsvärde bl.a. på grund av att det är lekområde för fisken asp. Sammantaget medför förändringen, från park till bostäder, att föroreningsbelastningen från planområdet troligen blir oförändrad.

Fyrisåns (recipientens) nuvarande status

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till målåret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Dagvatten från detaljplaneområdet påverkar i första hand följande risker för recipienten:

Idag finns en park inom planområdet. Med den nya bebyggelsen kommer cirka 30 % av parken att hårdgöras. Det finns således viss risk för föroreningar från hårdgjorda ytor såsom transportytor.

Dagvattentillflödets inverkan på recipientens möjlighet att nå en god kemisk och ekologisk status målåren 2015 och 2021

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen *inte* att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021.

Dagvattnet omhändertas lokalt genom att ledas till fördröjnings-/perkolationsmagasin vilket innebär att en mycket liten mängd dagvatten vid stora regnintensiteter kommer att ledas till Fyrisån. En lösning med dagvattenmagasin innebär att eventuella föroreningar till största delen bedöms kvarstanna i magasinet och ej ledas vidare till det allmänna ledningsnätet och vidare till recipienten.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten

Dagvatten

Utifrån tillkommande kvartersmarksyta blir magasineringsbehovet 4 l/m2 kvartersmark. Ett dagvattenmagasin på minst 10 m^3 ska anläggas. Flödena utgår från ett maximalt flöde på 39 l/s. Syftet är att uppnå tillräcklig fördröjning till den allmänna dagvattenledningen.

Dagvattnet bör till större del omhändertas lokalt för att inte överbelasta det allmänna dagvattensystemet. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Fördröjning ska ske genom att genomsläppliga material används. En möjlig lösning är betongplattor med grusfog samt dränerande asfalt. Denna lösning

kan kombineras med ett fördröjnings-/perkolationsmagasin från vilket dagvattnet ansluts till den allmänna dagvattenledningen. Andra lösningar kan också tillämpas.

I Prästgårdsgatan och Stabby allé går vattenledningar.

Förändringar

b_1 *Ett dagvattenmagasin som kan fördröja minst 4 liter per m^2 kvartersmark ska anläggas på fastigheten. Annan lösning för fördröjning än magasin är möjlig under förutsättning att flödet från fastigheten inte blir större än för ovan specificerade magasin*
Syftet är att uppnå tillräcklig fördröjning till den allmänna dagvattenledningen.

Branddamm

Det finns ett vattenmagasin under mark i parkstråket i östra delen av parken. Magasinet har haft funktionen som krigsbranddamm och har tillhört civilförsvarsplanläggningen. Med civilförsvarsorganisationens nedläggning på 1990-talet försvann funktionen för dammen. Dammen kan fyllas igen i genomförandeskedet.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord och fri från hinder och nivåskillnader och kantstöd ska ordnas vid trottoar. Utrymme för avfall kan förläggas i bostadshusets bottenvåning och avfallshämting sker från gatan (Stabby allé).

El

Elledningar finns i Prästgårdsgatan och Stabby allé, där närmaste anslutningspunkt är vid Stabby allé.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns inom området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Åtgärder på allmän plats (park) beräknas ske under hösten 2015. Byggstart beräknas ske under hösten 2014.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Besqab projektutveckling AB ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Försäljningsavtal

Kommunen skall försälja tomtmark inom planområdet till Besqab projektutveckling AB. I försäljningsavtalet regleras bl. a köpeskilling och parternas åtaganden i plangenomförandet.

Markanvisning

Fastighetsnämnden beslutade 2011-12-15 att ställa sig positiv till en framställning från Besqab projektutveckling AB om att få förvärva marken.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

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

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:
Uppsala Vatten och Avfall (VA), Vattenfall El, Vattenfall Värme (fjärrvärme), Uppsala kommun (gatubelysning), samt Skanova (tele).
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.

Grävtillstånd
Byggherren söker grävtillstånd om detta krävs.

Masshantering
En del av massorna kan användas till att fylla igen den krigsbranddamm som finns i parken Tegen.

Dagvatten

Utifrån tillkommande hårdgjord yta blir magasineringsbehovet 4 l/m^2 kvartersmark. Ett dagvattenmagasin på minst 10 m^3 ska anläggas. Flödena utgår från ett maximalt flöde på 39 l/s. Syftet är att uppnå tillräcklig fördröjning till den allmänna dagvattenledningen.

Fördröjning ska ske genom att genomsläppliga material används. En möjlig lösning är betongplattor med grusfog samt dränerande asfalt. Denna lösning kan kombineras med ett fördröjnings-/perkolationsmagasin från vilket dagvattnet ansluts till den allmänna dagvattenledningen. Andra lösningar kan också tillämpas.

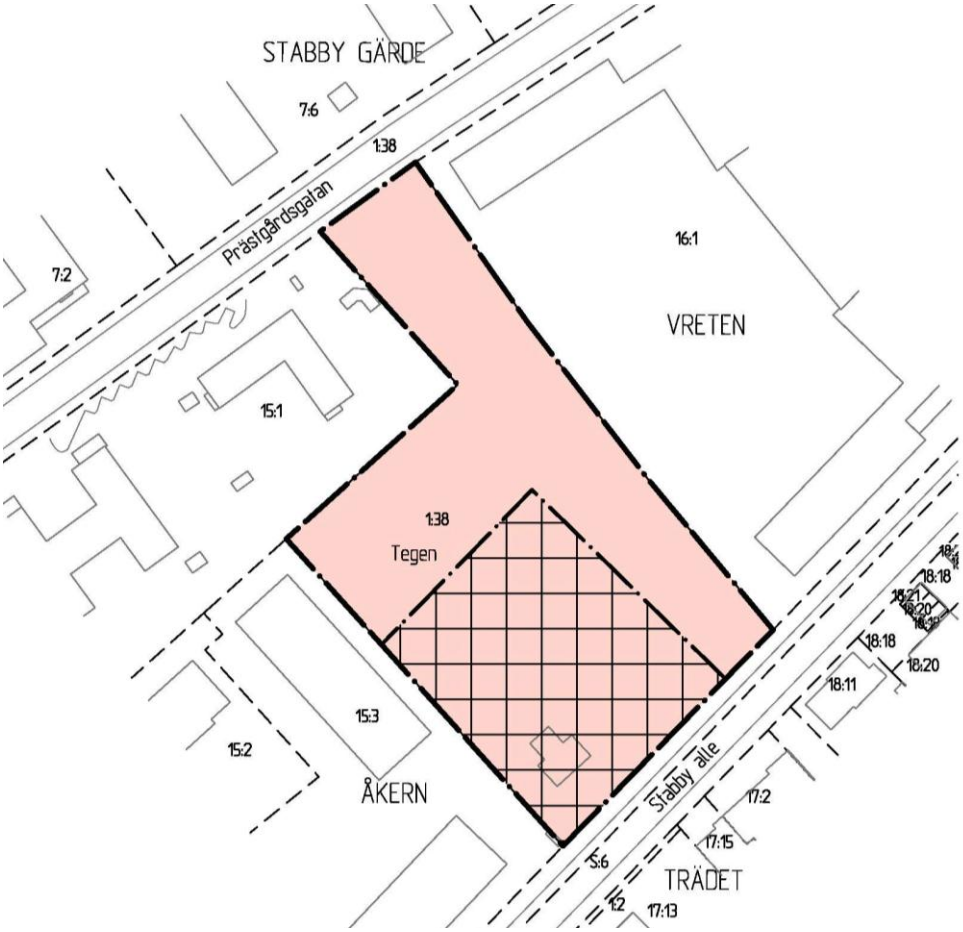
Ekonomiska åtgärder

Planekonomi
Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

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

I dagsläget utgörs hela planområdet av allmän plats (park). Två nya fastigheter kommer att bildas, där den ena möjliggör bostadsändamål och den andra allmän platsmark Park. Från fastigheten Luthagen 1:38 övergår ca 2 744 kvm till kvartersmark Bostäder (se karta nedan).



Karta som visar att från fastigheten Luthagen 1:38 övergår ca 2 744 kvm till kvartersmark Bostäder (kryssad mark)

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande planer fortsätter att styra användningen av marken. Parken fortsätter att vara park. Ett nollalternativ innebär att det inte kan byggas cirka 60 bostäder i en attraktiv stadsdel i Uppsala.

Andra alternativ

Andra alternativ har studerats under planarbetet. Framförallt ett alternativ med högre exploatering (66 lägenheter mot nuvarande 58 lägenheter). Alternativet ansågs mindre lämpligt med tanke på framförallt dispositionen av de rekreativa ytorna. I Planen prioriteras en nordvästlig yta i solbelyst läge framför ett fortsatt brett parkstråk.

Stadsbild

Planområdet och dess omgivning ligger inom kommunalt kulturmiljöområde enligt ÖP 2010, och uppvisar värden genom sin representation av olika utbyggnadsfaser och stadsplaneringsideal till och med 1960-talet. Omgivningens ursprungliga karaktärer har till stor del bevarats och har både kulturhistoriska

och arkitektoniska värden. Enligt målen i översiktsplanen ska dessa bestå och utvecklas. Denna målinriktning kan uppnås här i och med att den nya bebyggelsen tar upp stadsbyggnadsmotiv på platsen, både i byggnadens placering, fasadmaterial och våningshöjd. Påverkan av den tillkommande bebyggelsen bedöms därför bli liten.

Påverkan på mark och vatten
Marken har idag god dränering i och med dess användning som park. Ny bebyggelse kommer att öka andelen hårdgjorda ytor och därmed mängden dagvatten som måste tas omhand. Dagvattnet kommer i stor utsträckning att omhändertas och fördröjas lokalt.

Samhälls- och naturresurser
Den krigsbranddamm som finns i planområdet under mark fyller inte längre någon funktion och kan tas bort. Detaljplanens genomförande antas inte medföra ökad påverkan på samhälls- och naturresurser. Befintlig infrastruktur används.

Hälsa och säkerhet
Den nya bebyggelsen påverkar solförhållandena i parken. Den största påverkan sker i det stråk som främst används som passage. En större solbelyst yta nordväst om bebyggelsen sparas dock som park och kan användas för olika aktiviteter både vinter- och sommartid. Störningar under byggtiden bedöms inte bli större än normalfallet. Stabby allé har idag ingen omfattande trafikgenomströmning och planens genomförande väntas inte ge upphov till några större trafikmängder. I samband med planens genomförande planeras en nytt upphöjt gång- och cykelövergångsställe till parken för att öka säkerheten. Sammantaget bedöms inte planen få någon negativ konsekvens ur hälsa och säkerhetssynpunkt.

Park/rekreation
Ny bebyggelse i planområdet kommer att innebära att en del av parken Tegen kommer att ianspråktas för bostadsändamål och påverka rekreativa ytor och ett stråk. De rekreativa ytorna minskar (från ca. 2 600 kvm till ca. 1 150 kvm) i och med att grusplanen där det idag bedrivs bollsporter och skridskoåkning till större del försvinner. Parkstråket blir också smalare i den södra delen (från ca. 33 till ca. 15 meter brett), då bebyggelsen förläggs till en del även av befintligt parkstråk. Även solförhållandena försämras, framförallt i parkstråket. Planens utformning ger dock förutsättningar för att parkens solbelysta ytor och vistelseytor till en del kan bevaras och även utvecklas. Av de bruksvärden som nämns i ”Uppsalabornas sociotopkarta", är det bara ett bruksvärde, det vill säga ”bollsport”, som kommer att försvinna.

I samband med genomförande av detaljplanen finns förutsättningar för att parken rustas upp.

Sociala aspekter
Trygghet och säkerhet
Fler bostäder innebär att fler människor kommer att röra sig i parken och i området.

Tillgänglighet

Planområdet har gångavstånd till service. Busshållsplats finns på Börjegatan, Prästgårdsgatan och Tiundagatan.

Barnperspektiv

I genomförandeskedet kommer den resterande delen av parken Tegen att rustas upp. En ny mindre grusad yta kan anläggas i norra delen av den idag grusade ytan och den kommer även fortsättningsvis att kunna användas som skridskobana vintertid. Parken kan också förbättras med grönska/blommor och sittplatser runt den nya grusytan, samt med en ny och bättre lekplats för de mindre barnen. Området ligger i direkt anslutning till ett cykelstråk. En negativ konsekvens av planen blir att en bollplan försvinner som framförallt påverkar de äldre barnen.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformer kan inte regleras i planen. Det aktuella projektet innehåller enbart bostadsrätter.

Mötesplatser

Parken uppmuntrar till spontana möten, framförallt runt den mindre lekplatsen och den i genomförandeskedet planerade boulebanan (sommartid)/ skridskobanan (vintertid).

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser på gatan kan försvinna i och med genomförandet av detaljplanen, då ny cykelöverfart planeras för att gående och cyklister ska kunna angöra parken utan höjdskillnader. Denna åtgärd regleras inte i detaljplanen utan genom trafikföreskrifter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 anger att området ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning. Planområdet ligger nära Börjegatan som ska utvecklas till stadsstråk och stomlinjestråk för kollektivtrafik. Planen bidrar till ett ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafiken. Översiktsplanen anger också att förutsättningar ska finnas för att grönstrukturen bibehålls och stärks. Planområdet omfattar parken Tegen, som i gällande detaljplan är parkmark. I och med den nya planens genomförande försvinner en del av grönstrukturen och en del behålls. I ÖP 2010 beskrivs riktlinjer för grönstrukturen, där en viktig del är en sammanlänkning av befintliga grönområden. Det ställs även höga krav på innehåll, utformning och skötsel. I samband med att en del av parker tas i anspråk för ny bebyggelse, ska de kvarstående delarna av parken rustas upp och innehållet förbättras.

Miljöbalken

Planen 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.

Planen berör inga riksintressen. Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i oktober 2013

Ulla-Britt Wickström	Rebecca Weissmann
Planeringschef	Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-05-16
- granskning 2013-09-19
- antagande 2013-12-12
- laga kraft 2014-03-04