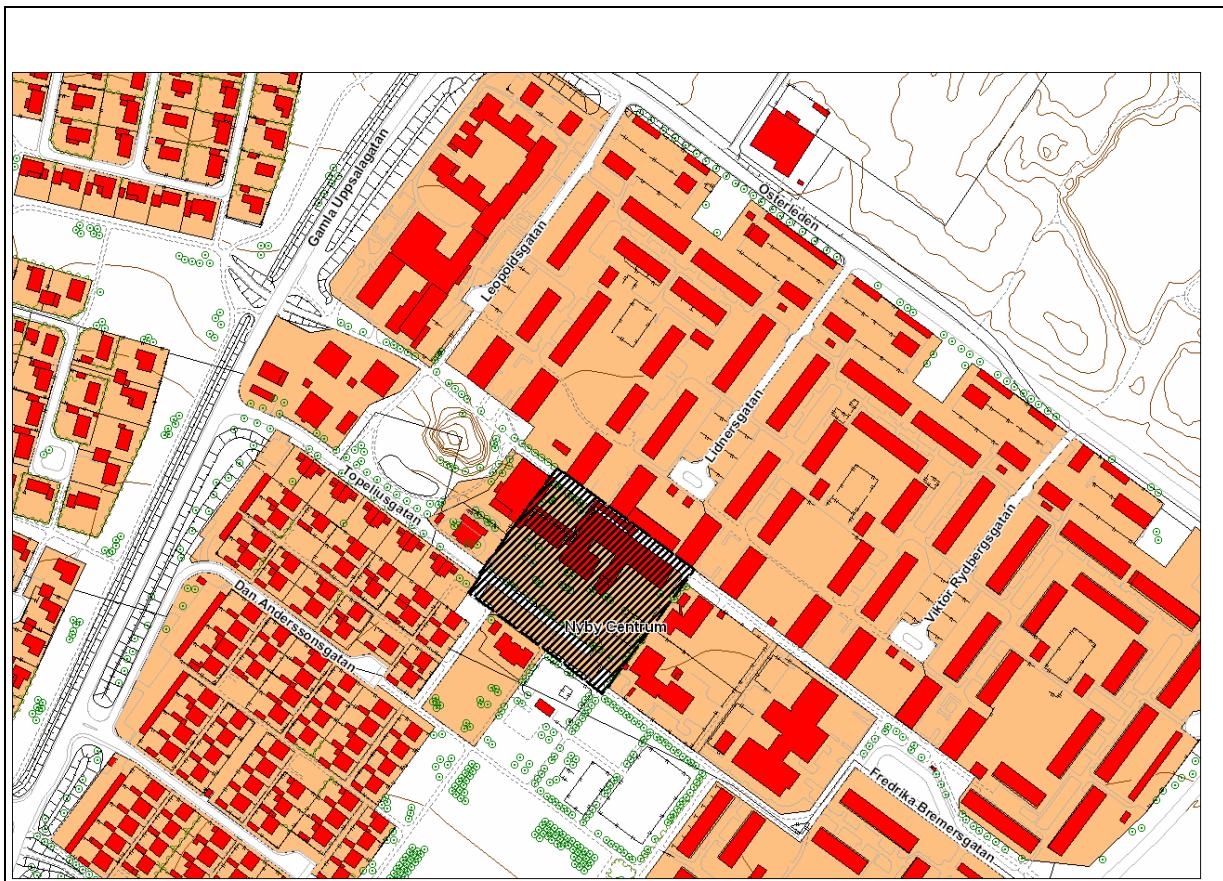


Diarienummer  
2004/20088-1



Detaljplan för  
**Nyby Centrum**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-12-19



Handläggare: Jessica Nyström, telefon: 018-727 46 36

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

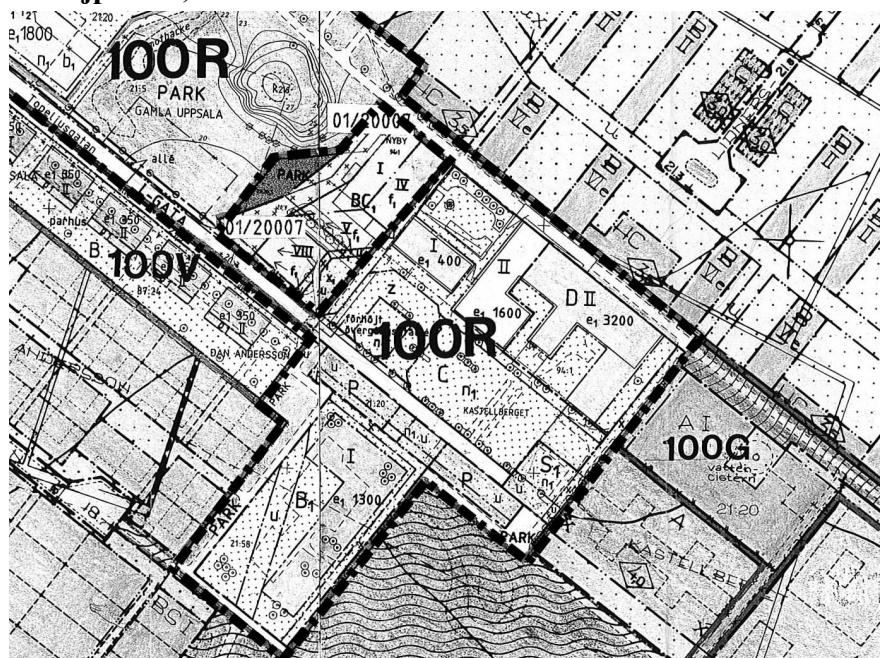
Detaljplan för  
**Nyby Centrum**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

<b>HANDLINGAR</b>	Planförslaget omfattar följande handlingar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Plankarta med bestämmelser</li><li>• Planbeskrivning</li><li>• Miljöbedömning steg 1 - Behovsbedömning</li><li>• Genomförandebeskrivning</li><li>• Fastighetsförteckning</li></ul>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	I gällande plan är marken avsatt till centrum och vård. Verksamheten har avflyttat och den tidigare centrumanläggningen är idag rivnen. Det finns i stadsdelen ett behov av boende för äldre.
	Planen syftar till att planlägga fastigheten för bostadsbebyggelse i form av seniorboende och vårdboende. Dessutom skall fastigheten Gamla Uppsala 86:52, i gällande plan avsedd för centrumverksamhet och handel, ändra beteckning till centrumverksamhet och bostäder.
<b>PLANDATA</b>	<b>Lägesbestämning</b> Planområdet ligger centralt i stadsdelen Nyby i Gamla Uppsala. In till området leder Topeliusgatan, en återvändsgata. <b>Areal</b> Planområdets totala area är ca 1,38 ha. <b>Markägoförhållanden</b> Fastigheten Gamla Uppsala 94:1 ägs av Riksbyggens Brf Uppsala-hus nr 20. Fastigheten Gamla Uppsala 86:52 ägs av Nyby Kastellberget förvaltning AB. Övriga delar av planområdet ägs av Uppsala kommun.
<b>TIDIGARE STÄLL-NINGSTAGANDE</b>	<b>Översiktliga planer och Program</b> För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad som antogs av kommunfullmäktige i november 2002. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde.

## Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden



Utdrag ur DP 100R

För området gäller detaljplan 100R som vann laga kraft 1992-02-29. Området kan bebyggas med tvåvåningsbyggnader för centrumverksamhet och vård. En stor del av området avgår till parkering. Gällande detaljplan för fastigheten Gamla Uppsala 86:52 är 100 E som vann laga kraft 1970-06-18. Fastigheten kan bebyggas med centrumverksamhet och handel i en våning, med en begränsad byggnadshöjd på 3,5 m.

### Äldrepolitiskt program

I det äldrepolitiska program som antogs av kommunfullmäktige 1997-01-27 står att nya vårdboenden byggs och att dessa skall finnas ute i de områden där människor bor så att de boende får möjlighet att uppleva områdesgemenskap.

### Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

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.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett speciellt beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

## **FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Byggnadsnämnden avser ta beslut kring om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte i samband med beslut om att samråda planen. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-01-16 att de delar kommunens bedömning i frågan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken ”Krav på miljöbedömning”.

### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs till största delen av en plan yta som har utgjort Nyby Centrumanläggning med tillhörande parkering. Inom denna yta finns ingen grönmark av värde. Ett mindre antal träd har fungerat som en allé i kanten av parkeringsområdet.

Resterande delar av planområdet som omger den tidigare centrumanläggningen utgörs till största delen av plan parkmark med ett mindre antal träd.

### **Geoteknik**

Marken består av lera med en mäktighet på under tio meter.

### **Markföroreningar**

Inga kända markföroreningar finns inom området.

### **Radon**

Ingen undersökning med avseende på radon har genomförts.

### **Kulturmiljö**

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom eller i anslutning till planområdet.

### **Bebyggnelse**

Inom planområdet är idag den tidigare centrumanläggningen riven, den enda befintliga byggnaden är fastigheten Gamla Uppsala 86:52 i ett plan.

Den nya bebyggelse som föreslås i detaljplanen skulle utgöras av dels bostadsbebyggelse avsedd för seniorboende i fyra våningar, dels ett vårdboende i fyra våningar.

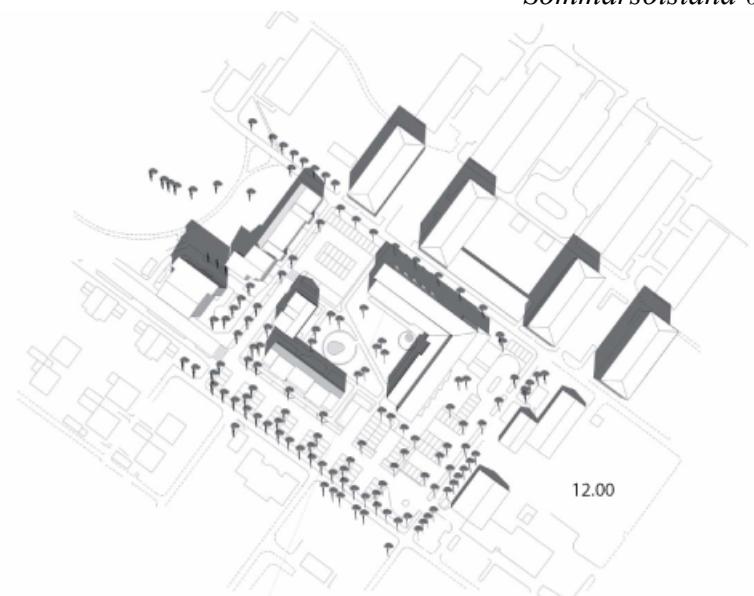


*Perspektiv från söder. Föreslagna byggnader tonade i rött.*

#### Solstudier



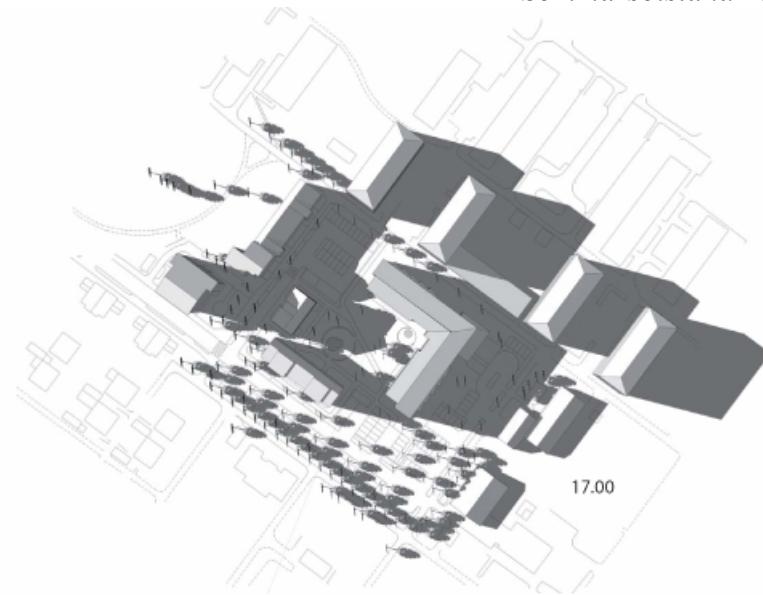
*Sommarsolstånd 09.00*



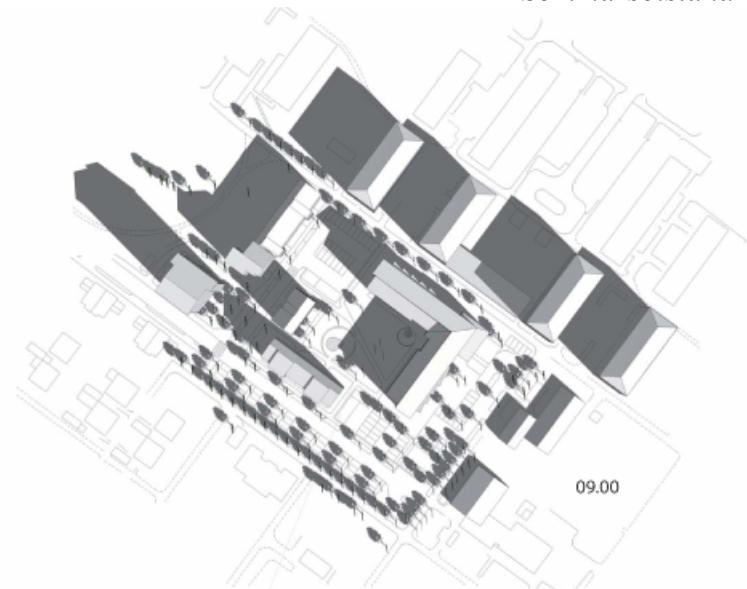
*Sommarsolstånd 12.00*



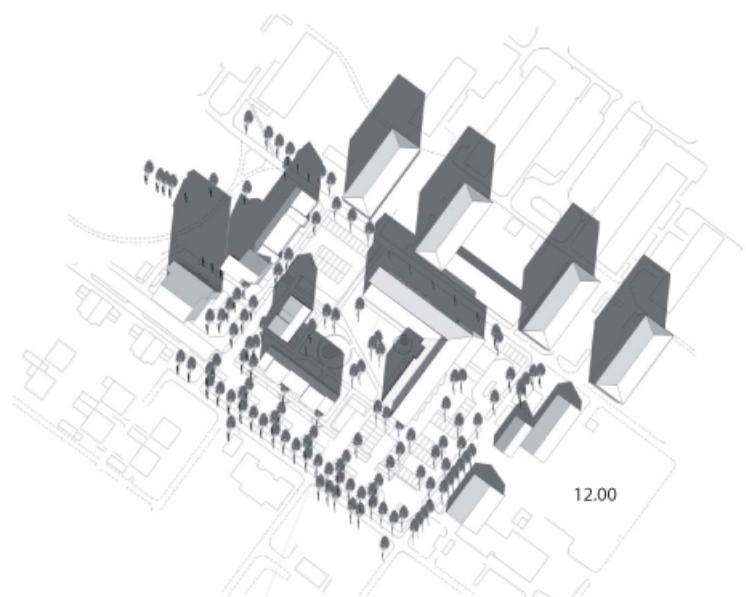
*Sommarsolstånd 15.00*



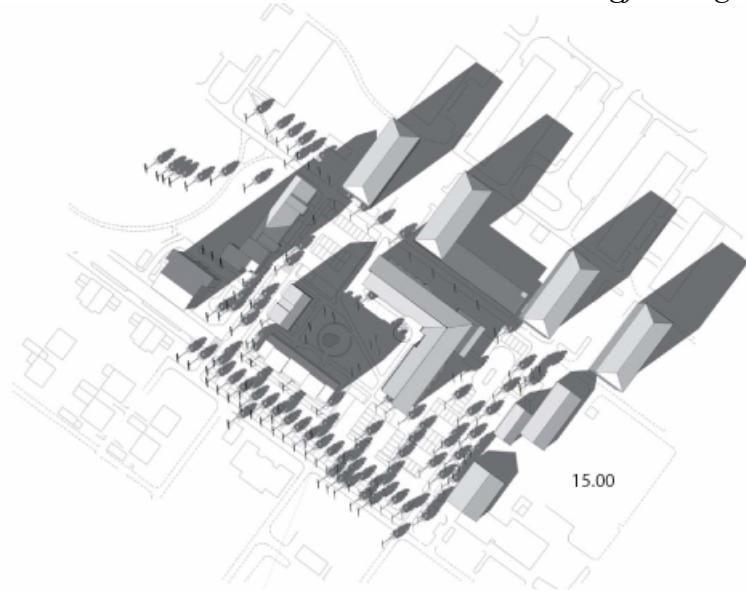
*Sommarsolstånd 17.00*



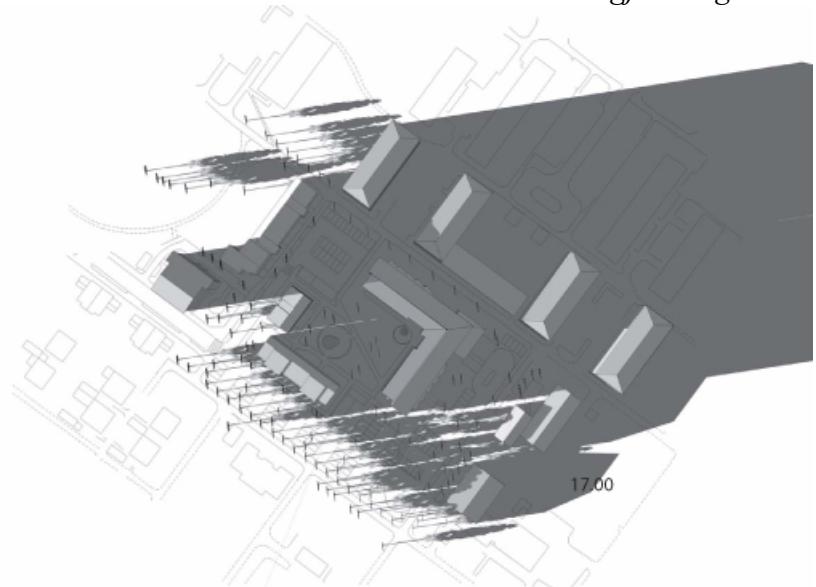
*Vår- och höstdagjämning 09.00*



Vår- och höstdagjämning 12.00



Vår- och höstdagjämning 15.00



Vår- och höstdagjämning 17.00

## Gestaltningsprogram

Inget gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen.

## Sociala förhållanden

### Trygghet och Säkerhet

Den gata och gång- och cykelväg som löper på kvartersmark i planområdets norra del skall hållas tillgänglig för allmänheten så att goda förutsättningar ges för en trygg och säker framkomlighet genom området. Gatuminjön skall planeras så att det känns tryggt att röra sig inom området även kvälls och nattetid.

### Barn

Den typ av boende som planeras inom planområdet, senior- och vårdboende, ger i sig inte upphov till ett stort antal barn. Skulle användningen i framtiden ändras finns det goda förutsättningarna i och med den skyddade innergården som kan användas för närllek.

Negativt för barn i området är det stora antal parkeringar som måste lösas inom planområdet. Jämfört med dagens situation med centrumläggningens parkeringsplats är förslaget en förbättring.

En mindre del av parkmark vid lekplats kommer dock att tas i an- språk för parkering.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. De aktuella byggnaderna inom planområdet är avsedda för senior- och vårdboende samt bostäder som kompletteras med centrumverksamhet.

## Offentlig service

Den vårdcentral som tidigare fanns inom centrumläggningen har flyttat till Heidenstamstorg i Löten. Nyby fritidsgård har erbjudits ny lokal i närområdet.

Förutom vårdboendet planeras ingen ny offentlig service inom planområdet. I anslutning till planområdet ligger Nyby förskola, Kastellets förskola och gruppstaden vid Topeliusgatan 21. Angöring till dessa skall lösas i planen. Parkering för Nyby förskola, Kastellets förskola och gruppstaden vid Topeliusgatan 21 skall också lösas inom planen.

## Kommersiell service

Bostadsbebyggelsen föreslås kunna kompletteras med centrumfunktioner i bottenvåningen, för att kompensera för den närservice som försvunnit i samband med avflyttningen från centrumläggningen. Möjlighet för centrumverksamhet ges även i fastigheten Gamla Uppsala 86:52.

## **Skyddsrum**

Planområdet ligger ej inom skyddsrumssområde

## **Friytor**

Lek och rekreation

Den skyddade innergården är lämpad för närekrektion för de äldre inom planområdet. Skulle användningen för det planerade seniorboendet i framtiden ändras kan innergården med fördel användas för barns närllek.

Park

Planområdet ligger i anslutning till Kastellparken, det stora parkområde som ligger centralt i Nyby.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö finns inom eller i anslutning till planområdet.

Tillgång till promenadmark och närlströvmark

Kastellparken har i översiktsplan för Uppsala stad en grön koppling mot söder och centrala Uppsala via Lagerlöfsparken. Norrut anger ÖP en koppling till naturområdet vid Råby via Linnéstigen. Båda dessa kopplingar berörs av den nya E4 och dess anslutningar. Den södra kopplingen korsar den nya Bärbyleden på en gång- och cykelbro och den norra kopplingen korsar den nya E4 i en gång- och cykeltunnel.

För att ge planområdet en grön inramning trots den stora andelen parkeringsyta är det av vikt att parkeringar och gaturum anordnas med planteringar och träd. Längs entrégatan in i området skall plantering, exempelvis i form av en allé anordnas fram till vändplanen.

## **Trafik och trafiksäkerhet**

Gatunät och trafikflöden

Då ett flertal funktioner inom och i direkt anslutning till planområdet är av offentlig karaktär, angörs planområdet med en allmän gata, Topeliusgatan. Från denna angörs till de skilda verksamheterna över kvartersmark. Delar av denna kvartersmark skall medge angöring till angränsande fastigheter. Den allmänna gatan är dimensionerad för 8,5 meterslastbilar för att säkerställa lastning till omgivande verksamheter och möjliggöra trafikering med mindre bussar.

Då gatunätet inom planområdet är utformat som en säckgatslösning förväntas trafikflödet bli lågt. Då ett antal målpunkter, som Nyby förskola, ansluts från planområdet bör dock den allmänna gatan hastighetssäkras för att nå en hög trafiksäkerhet. Detta kan exempelvis ske med upphöjda övergångsställen.

## Gång- och cykeltrafik

I planförslaget säkerställs en gång- och cykelväg i det befintliga nätet. Denna går över kvartersmark och ger en tvärförbindelse i den norra delen av planområdet mellan befintliga gång- och cykelvägar.

## Skolvägar

Nyby är ett sjuttiotsområde med en trafikseparerad gatulösning. Centralt i Nyby, gränsande till planområdet, ligger Fredrika Bremer-skolan, Kastellets förskola och Nyby förskola. Då det befintliga gång- och cykelnätet säkras i planförslaget bedöms skolvägarna som fortsatt säkra.

## Kollektivtrafik

Tidigare har centrumanläggningen trafikerats av lokaltrafiken. I samband med avflyttningen har dock denna trafik upphört. Det allmänna gaturummet är dimensionerat för att kunna medge trafik med mindre lokalbussar om behovet skulle öka. Förutsättningar för detta finns med senior- och vårdboendet utbyggda. En busshållplats skulle då kunna förläggas i anslutning till nordöstra sidan av lokalgatan i anslutning till bostadsbebyggelsen.

## Parkering, angöring och utfart

Då ett flertal funktioner inom och i direkt anslutning till planområdet är av offentlig karaktär, angörs planområdet med en allmän gata, Topeliusgatan. Från denna sker angöring till de skilda verksamheterna över kvartersmark. Delar av denna kvartersmark skall medge angöring till angränsande fastigheter. Den allmänna gatan är dimensionerad för 8,5 meter långa lastbilar för att säkerställa lastning till omgivande verksamheter och möjliggöra trafikering med mindre bussar.

För de nya funktioner som planeras inom planområdet måste parkering lösas på den egna kvartersmarken. För vårdboendet behövs totalt 17 platser, medan seniorboendet har ett behov av 22 platser. Förutom dessa skall parkering lösas inom planområdet för ett antal omkringliggande verksamheter. Nyby förskola tillsammans med Kastellets förskola har ett gemensamt behov av ca 18 platser medan gruppboendet vid Topeliusgatan 21 behöver 4 platser.

Då detaljplan 01/20007, vilken gränsar till planområdet i nordväst, ej löser sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten måste också dessa platser rymmas inom planområdet. Exploatören har redovisat att parkeringsbehoven för denna fastighet kommer att tillgodoses inom planområdet.

För att ge planområdet en grön inramning trots den stora andelen parkeringsyta är det av vikt att parkeringar och gaturum anordnas med planteringar och träd. Längs entrégatan in i området skall plantering, exempelvis i form av en allé anordnas fram till vändplanen.



*Situationsplan med föreslagen parkeringslösning.*

### Cykelparkering

Cykelparkering skall lösas på den egna kvartersmarken.

### Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Ledningar för anslutning av vatten och avlopp, el - och värmeförsörjning samt telekommunikation finns i anslutande gator.

### Avfall

Fastigheterna Gamla Uppsala 21:79 och 94:1 utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon. Hämtning skall kunna ske utan backningsrörelser.

### Värmeförsörjning

I Uppsals energiplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges att ett av grundelementen i ett ekologiskt och ekonomiskt uthålligt energisystem är användning av ”rätt” bränsle och energiform. Strategin är att elenergi enbart används som drivenergi och biobränsle för uppvärmning. Detta kan exempelvis åtgärdas med utökad fjärrvärmeanslutning, konvertering av elvärme och närvärmecentraler för biobränsle.

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmennät. Utförligare föreskrifter om energitillförsel underställs bygglovskedet.

## **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

Planområdet påverkas inte av yttersta störningar gällande buller och vibrationer, luftföroreningar eller luktolägenheter.

## **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

## **KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING**

### **Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljö-påverkan**

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för Nyby Centrum, Gamla Uppsala, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlad bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad.
- påverkar inte stadsbilden på negativt sätt.
- påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- innebär ingen negativ påverkan på mark och vatten.
- påverkar inga betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vatten-skyddsområde.
- innebär ingen påverkan på hälsa och säkerhet.
- bedöms ej leda till några avsevärda ökningar av trafiken.
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

## **MILJÖ-KONSEKVENSER**

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

### **0-alternativ, gällande plan ändras ej**

Enligt gällande plan får man bebygga den aktuella fastigheten med byggnader för centrumfunktioner och vård till i huvudsak två våningars höjd. På en stor del av området skall anordnas parkering. Buss skall ges möjlighet att angöra anläggningen via en slinga. Idag finns ej förutsättningar att driva en centrumanläggning av denna storlek på platsen.

### **Planförslaget**

#### ***Miljömässiga konsekvenser***

### **Stadsbild och kulturmiljö**

Området förtätas i och med planförslaget. Den öppna parkeringsytan ersätts med bebyggelse i fyra våningar. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detta påverkar stadsbilden på ett positivt sätt.

Ingen kulturmiljö påverkas av förslaget.

## **Natur- och parkmiljö**

Idag finns smala parkremsor på två av planområdets fyra sidor. Dessa remsovärden används som gång- och cykelvägar. En mindre del av denna parkmark, ca 150 kvm, försvinner i det södra hörnet av planområdet och ersätts med angöring till Nyby förskola. Längs den sydvästra sidan av planområdet, i gränsen till fastigheten med gruppboende på Topeliusgatan 21, tillkommer en mindre del av parkmark, ca 200 kvm.

Ingen naturmiljö påverkas av planförslaget.

## **Hälsa**

### Buller och luft

Då gatunätet inom planområdet är utformat som en säckgatrlösning förväntas trafikflödet bli lågt. Detta innebär också att bullernivåer och luftföroreningar inte kan förväntas öka från dagens situation. Angående buller under byggsedet ligger planområdet inom befintlig stadsbygd med bostadsbebyggelse. Buller och störningar under byggsedet regleras i Miljöbalken 2 kap Allmänna hänsynsregler och Naturvårdsverkets riktvärden NFS 2004:15. Därtill regleras störande buller i Lokala ordningsföreskrifter för Uppsala kommun 6 §.

### Transporter med farligt gods

Ingen gata inom planområdet eller i dess närområde är upplåtna för transporter med farligt gods. Planförslaget medför ingen förändring mot dagens situation.

## **Mark, vatten och grundvatten**

Planområdet ligger inom yttergräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattnennivå ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

## **Sociala konsekvenser**

Att kunna bo kvar i sitt närområde även som äldre pekas ut som ett viktigt behov i det äldrepolitiska programmet. Sammantaget med att möjligheten till handel behålls i form av centrumverksamhet i bottenvåningen av seniorboendet bedöms de sociala konsekvenserna som goda.

## **MÅL- UPPFYLLELSE**

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

### **Nationella mål**

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

## **Lokala styrdokument**

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö med hänsyn taget till tillgång till grön miljö såsom parker och promenadmark.

## **Barnkonventionen**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads- sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras för- utsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen. Säker- ställandet av befintligt gång- och cykelnät innebär att barn i större utsträckning kan röra sig på egen hand i trafiksäkra miljöer.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Till vägled- ning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. I projektet har även Riksbyggen och Arosgruppen Arkitekter AB.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i juli 2008

Christina Gortcheva  
Tf. Planchef

Jessica Nyström  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-07-01

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2008-11-20  
2008-12-19

Detaljplan för  
**Nyby Centrum**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planförslaget beräknas kunna antas under hösten 2008.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att antagandebe- slutet vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet samt ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

På beställning upprättar kommunen vatten- och avloppsledningar. Elenergi och fjärrvärme tillhandahålls av annan leverantör.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen har huvudmannaskap för allmänna gator inom planområdet.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal skall vara tecknat mellan kommunen och explo- atören innan planförslaget kan antas.

Avtalen skall bland annat omfatta ansvars- och kostnadsfördelning mellan fastighetsägare inom planområdet gällande:

- gatumark inklusive fartsänkande åtgärder och planteringar inom planområdet.
- överlåtelse av mark mellan fastighetsägarna.
- Parkeringsplatser för omkringliggande fastighe- ter/verksamheter skall lösas inom planområdet.

### **FASTIGHETSRÄTT**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Fastighetsbildning skall ske efter planens antagande. Gränserna mellan fastigheterna Gamla Uppsala 21:20, 21:79, 94:2 och 94:1 regleras.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas som reglerar parkering,

angöring och avfallshantering för fastigheten Gamla Uppsala 21:79 och den preliminära fastigheten Gamla Uppsala 94:5.

## EKONOMI

### Planekonomi

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet.

Avgifter för anslutning till VA-ledningar, elnät och fjärrvärme betalas enligt respektive taxa.

Kostnader för flyttningar av ledningar ska bekostas av exploaterören om inte annat sägs i exploateringsavtalet.

## UTREDNINGAR

### Masshantering

Bebyggnelsen utföres med källare. I samband med schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på massor med avvikande färg eller lukt, då detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsosfarliga ämnen. Det kan förekomma sulfidlera inom planområdet.

### Ledningar

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetet sätts igång.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

## MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. I projektet medverkar Riksbyggen AB och Arosgruppen Arkitekter AB.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 2008, rev november 2008.

Revidering avser: Tillägg i exploateringsavtalet gällande parkeringsfördelning för omkringliggande fastigheter och verksamheter.

Christina Gortcheva  
Tf Planchef

Jessica Nyström  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-07-01

Antagen av byggnadsnämnden

2008-11-20

Laga kraft

2008-12-19