

Handläggare  
Sofie Rosell Güler 018-727 47 85  
Saga Wingård 018-727 46 14

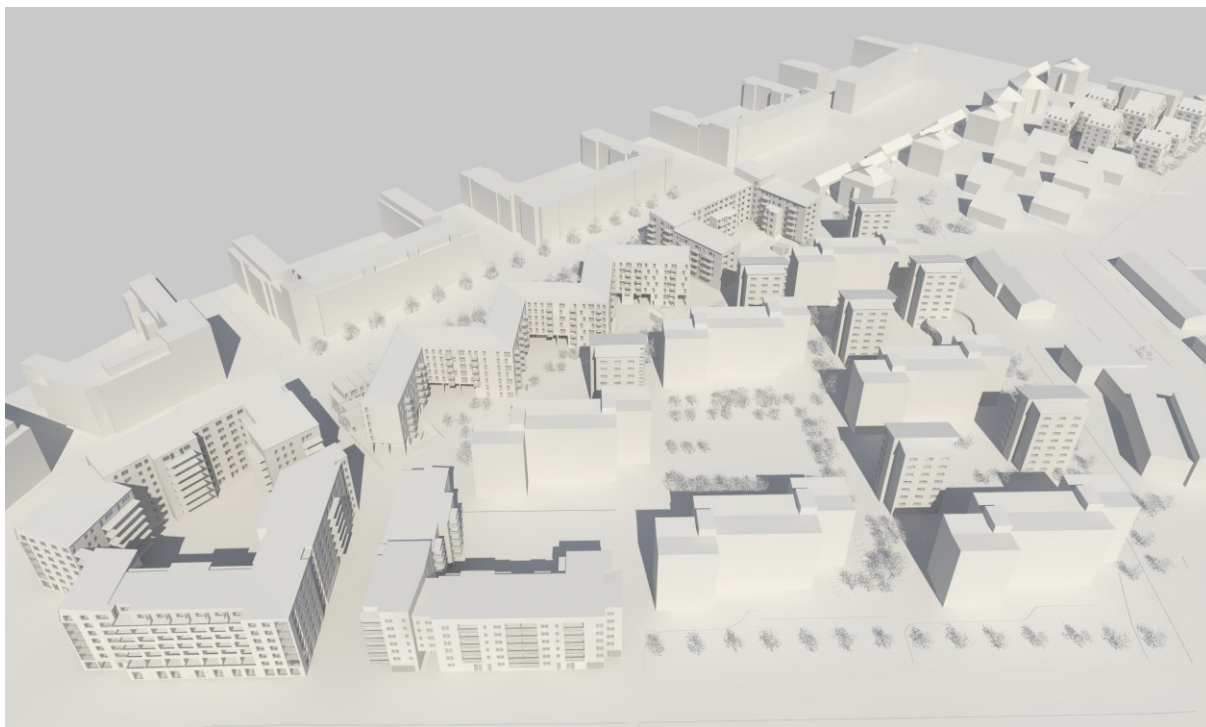
Diarienummer  
PBN 2014-001703

## **Planbeskrivning**

### **Detaljplan för kvarteret Vapenhuset, med flera**

Normalt planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 11 maj och 24 augusti 2017**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HANDLINGAR .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| Samrådshandlingar .....                                            | 3         |
| Övriga handlingar .....                                            | 3         |
| Läsanvisningar .....                                               | 4         |
| Medverkande .....                                                  | 4         |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>                                       | <b>5</b>  |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....                                   | 5         |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....                      | 5         |
| Miljöbalkens övriga kapitel.....                                   | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                           | <b>6</b>  |
| Översiktsplan .....                                                | 6         |
| Innerstadsstrategin .....                                          | 7         |
| Planprogram för Kvarngärdet 9:6 m.fl. ....                         | 7         |
| Rapport Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket.....      | 8         |
| Detaljplaner .....                                                 | 8         |
| Tomtindelningsbestämmelse .....                                    | 9         |
| <b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>                                   | <b>10</b> |
| <b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>               | <b>10</b> |
| Plandata.....                                                      | 10        |
| Allmän områdesbeskrivning .....                                    | 10        |
| Stadsbild .....                                                    | 11        |
| Kulturmiljö .....                                                  | 14        |
| Bebyggelse och gestaltning.....                                    | 16        |
| Naturmiljö.....                                                    | 22        |
| Miljökvalitetsnormer.....                                          | 23        |
| Offentlig och kommersiell service.....                             | 24        |
| Friytor.....                                                       | 25        |
| Tillgänglighet för funktionshindrade.....                          | 26        |
| Mark och geoteknik .....                                           | 26        |
| Trafik och tillgänglighet.....                                     | 27        |
| Hälsa och säkerhet.....                                            | 29        |
| Teknisk försörjning .....                                          | 36        |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                                  | <b>40</b> |
| Organisatoriska åtgärder .....                                     | 40        |
| Avtal.....                                                         | 40        |
| Tekniska åtgärder .....                                            | 40        |
| Ekonomiska åtgärder.....                                           | 42        |
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                 | 42        |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....                 | 44        |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                  | <b>44</b> |
| Nollalternativ .....                                               | 44        |
| Miljöaspekter .....                                                | 45        |
| <b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b> | <b>47</b> |
| Översiktsplan .....                                                | 47        |
| Miljöbalken.....                                                   | 47        |

## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, ACAD
- Miljöteknisk markundersökning Kvarngärdet 9:3, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- Markteknisk undersökningsrapport, Kvarngärdet 9:8, Bjerking
- Projekterings PM Geoteknik, Kvarngärdet 9:8, Bjerking
- Solstudier, Metod
- Dagvattenutredning för fastigheten Kvarngärdet 9:8, Bjerking
- Dagvattenutredning och utredning om rinnflod, Structor Preliminär
- PM om bebyggelse nära ledningar, Besqab
- Beräkningar för halter av partiklar, PM10, och kvävedioxid NO2, LVF

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

## **Läsanvisningar**

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 stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, byggherrarna Uppsalahem, Besqab, Borätt, JM med arkitekterna Tema, Metod, Arcum, Ettelva och White.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Tema, Structor, Ramböll, Metod, ACAD och Bjerking.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utvidga innerstaden genom att komplettera med stadsmässig bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna längs med Vattholmavägen och Råbyvägen, samt att uppnå en mer effektiv markanvändning med kompletterande bostadsbebyggelse inom befintligt studentbostadsområde och inom fastigheten Kvarngärdet 7:3. Detaljplanen bidrar till att uppfylla kommunens verksamhetsmål om 3 000 nya bostäder per år.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kvarngärdet 7:3, 9:1, 9:2, 9:3, 9:5, 9:6 och 9:8. Inom dessa fastigheter prövas möjligheten att bygga cirka 930 bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur samt på markparkeringsplatser, uppdelat på två områden. Kvarngärdet 7:3 ligger cirka 300 meter norr om resterande fastigheter. Förslaget innebär att befintlig byggnad inom fastigheten Kvarngärdet 7:3 rivs och ersätts med bostadshus.

Nya bostäder genererar ett behov av nya förskoleplatser. Inom planområdet planeras därmed för två förskoletomter. Dessa planeras i anslutning till varandra vilket gör att angöringsytor kan samnyttjas.

Planområdet omfattar även delar av de kommunalt ägda fastigheterna Kvarngärdet 1:21 och Kvarngärdet 1:22. Detaljplanen omfattar cirka totalt 8 hektar.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån och ligger inom det område som är utpekade för grundvattenmagasin Sävjaån-Samnan.

### 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 2014-11-24 har upprättats. Punktlistan nedan sammanfattar de viktigaste punkterna från behovsbedömningen:

- Befintliga skivhus inom kvarteret Vapenhuset är utpekade som kulturhistoriskt intressanta i *Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951–79*. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till värdena i den utpekade befintliga bebyggelsen.
- För de alléer som finns inom planområdet kan biotopskydd gälla. Allén utmed Vattholmavägen ska bevaras. För de alléer som måste tas ned med anledning av den nya byggnationen, måste dispens från länsstyrelsen erhållas.
- Marken inom fastigheten Kvarngärdet 9:3 ska utredas för att se om markföroreningar finns.
- I samband med planarbetet ska trafikbullernivåerna inom planområdet utredas.
- Översvämningens risk ska utredas ytterligare under planprocessen, och lämpliga åtgärder för att begränsa skada ska vidtas i detaljplanen.
- Detaljplanens påverkan på risken för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids ska utredas.

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Vapenhuset m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2015-02-24. Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

### **Miljöbalkens övriga kapitel**

Inom området finns flera alléer som är skyddade av det generella biotopskyddet, som omfattas av miljöbalken kapitel 7.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

I december 2016 antog Uppsala kommun en ny översiktsplan. Ungefär hälften av planområdet ligger inom det område som markerats som Uppsalas innerstad. Innerstaden har en speciell och överordnad roll, i kommunen och regionen. Den är för många människor den mest tillgängliga och aktivitetstätta miljön i kommunen. Förändringstrycket är starkt och det är många som vill etablera sig, bo och anordna aktiviteter i innerstaden. Samtidigt finns många värden och intressen som kräver hänsyn till förändring. Stora delar av innerstaden är kulturhistoriskt värdefull och erbjuder unika och inspirerande miljöer.

I översiktsplanen pekas Vattholmavägen och Råbyvägen ut som stadsstråk. Stadsstråk utgörs av strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. De är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stråken och hållplatslägena längs dessa ska – tillsammans med innerstaden, stadsnoderna och stadsdelsnoderna – bidra till att många får hög tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika viktiga funktioner i staden. Stadsstråken ska ha en hög koncentration av bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice. Hållplatslägen och andra strategiska platser ska ha en strukturerande roll för lokalisering av verksamheter, platsbildningar och bebyggelsekoncentrationer.

Intill planområdet ligger Höganäsparken som är utpekad som grönstruktur – parker och naturområden med sociala och/eller ekologiska värden.

Det finns ett sammanhängande grönt stråk från Gamla Uppsala in mot innerstaden, där Kapellgärdesparken ingår. I översiktsplanen från 2016 kallas grönstråket Kapellgärdestråket. Det är även utpekad som dagvattenstråk. I översiktsplanen gäller generellt för grönt stråk och dagvattenstråk att parker, natur och andra gröna kvaliteter ska tas till vara, utvecklas och kopplas samman till trygga och tillgängliga rörelsestråk. I de fall park eller natur tas i anspråk för bebyggelse ska det kompenseras med att gröna kvaliteter på andra friytor stärks. För Kapellgärdestråket anges att grönstråket ska bibehållas och utvecklas för att skapa ett grönt rörelsestråk mellan innerstaden och von Bahrskastråket, via Kapellgärdesparken och Bellmansparken.



Utdrag ur översiktsplanen från 2016. Stadsstråken är illustrerade med tjocka och röda linjer. Kapellgärdesstråket är markerat med streckad och grön linje. Gränsen för innerstadsstrategin är markerad med streckad grå linje.

### Innerstadsstrategin

I december 2016 antogs även *Uppsalas innerstadsstrategi – Stadsliv i mänsklig skala*, ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. Där betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Dessutom betonas vikten av att utnyttja taken till bland annat takterrasser och växtlighet. Korsningen Väderkvarnsgatan-Vattholmavägen/Råbyvägen är markerad som en nod för stadsliv.

Hela Höganäsparken är utpekad i innerstadsstrategin som park. Fler invånare innebär ett ökat tryck på stadens platser och parker för attraktivitet, utflyktsmål och vardagsmotion. Det betyder att flexibilitet och samnyttjande av det offentliga rummet kommer att bli allt viktigare för att ytor ska kunna användas av många olika målgrupper på olika sätt. Parkerna ska bli fler, få högre kvalitet och kopplas till attraktiva stråk för gång och cykel.

### Planprogram för Kvarngärdet 9:6 m.fl.

2006-04-11 § 160 fick dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Kvarngärdet 9:6 m.fl. Planarbetet inleddes med att ett planprogram togs fram. Planprogrammet för Kvarngärdet 9:6 m.fl. var på samråd 2005. Syftet med denna detaljplan var att utreda om det var möjligt att komplettera befintlig struktur med bostäder samt placera nya bostäder på befintliga parkeringsplatser. Planarbetet avstannade i samband med att Kvarngärdet 9:6 bytte ägare.

I samband med planbesked för kvarteret Vapenhuset m.fl. 2014-08-28 § 335 avskrevs ärendet för Kvarngärdet 9:6 m.fl.

### **Rapport Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket**

Under 2011 togs en utredning fram för Råbyvägen, *"Råbyvägen – utredning om utveckling av stråket"*. Rapportens syfte är att belysa hur en utveckling av ny bebyggelse längs Råbyvägen kan ske samt hur Råbyvägen ska fungera och utformas som stomlinjestråk för kollektivtrafik och stadsstråk i en växande stad. Råbyvägen har idag karaktär av en led genom staden. Syftet med utvecklingen av stråket är att gatan ska få mer innerstadskaraktär med handels- och besöksfunktioner.

De utgångspunkter som gäller för den föreslagna detaljplanen avseende Råbyvägen är:

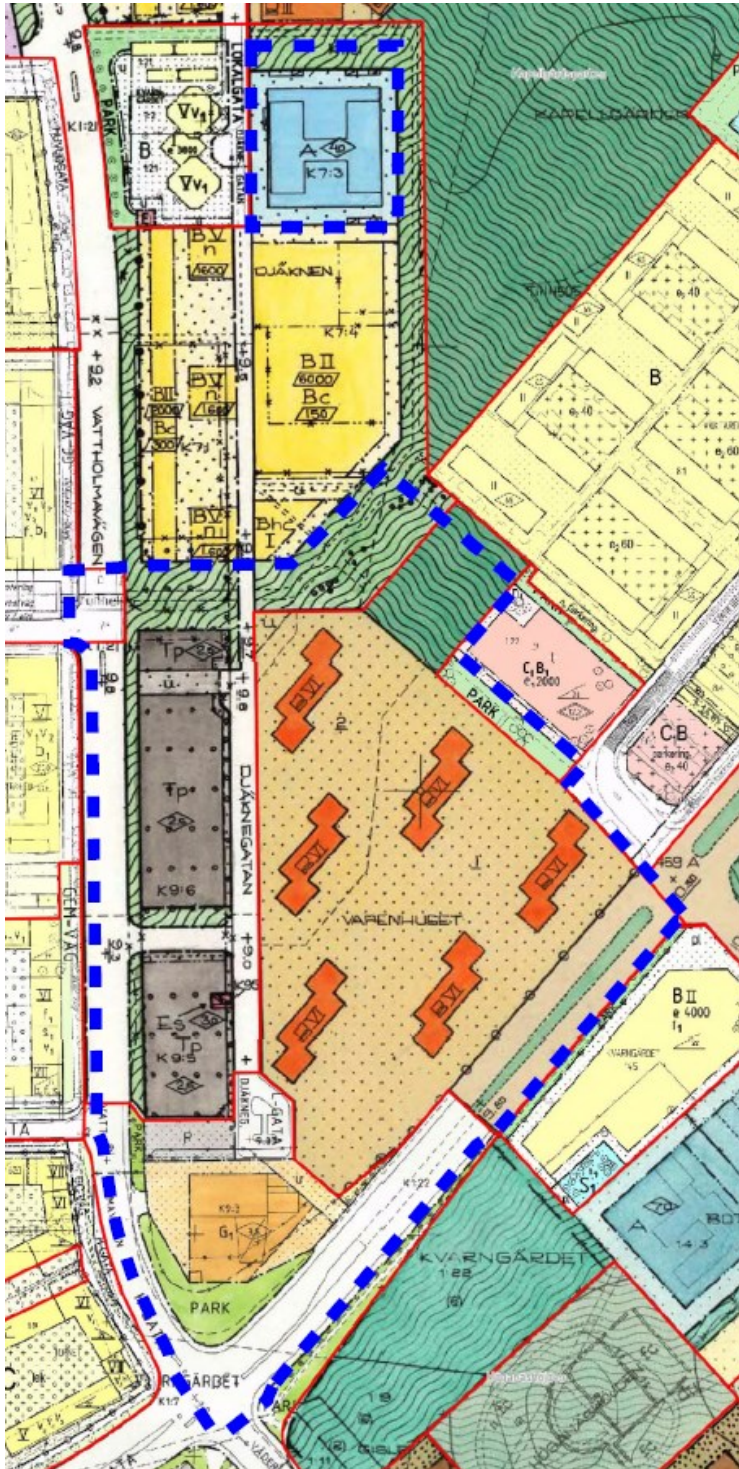
- Råbyvägen ska ha ett sektionsmått på 31 meter och inrymma separata kollektivtrafikkörfält, bilkörfält, kantstensparkering, trädplantering och gångzoner samt cykelbanor. Sektionsbredden räknas från planlagd kvartersmark nordväst om området.
- Råbyvägen utgör ett stråk för kollektivtrafik med 5- till 10-minuterstrafik, och ett utrymme för ett hållplatsläge ska finnas på sträckan förbi aktuellt område.

Sektionen anpassas även för att möjliggöra eventuell framtida spårtrafik.

### **Detaljplaner**

Inom området gällde tidigare flera olika äldre detaljplaner. Mot Vattholmavägen var stora delar av området planlagda som parkering. Tomten i korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen var planlagd för bensinstation med handel. Marken kring studentbostäderna var planlagd för bostäder, men som mark som inte får bebyggas. Kvarngärdet 7:3 var planlagd som allmänt ändamål. Området som planläggs för förskola var planlagt som park. I området finns även flera impedimentytor som var planlagda som park.





Utdrag ur planmosaik för tidigare planer i området. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

### Tomtindelningsbestämmelse

De tomtindelningsbestämmelser som tidigare gällde för fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2 respektive för Kvarngärdet 7:3 upphör att gälla då denna detaljplan vinner laga kraft.

## STADSBYGGNADSVISION

Med människan i centrum ska stadsmiljön uppmuntra till möten. Bebyggelsen ska bidra till en levande, varierad och spännande stadsmiljö. Mötet med kulturmiljön ska ske på ett kreativt och nyskapande sätt med omsorg om befintliga värden på bebyggelsen. Det är viktigt att de boende ska känna stolthet över sitt område. Varje kvarter och byggnad ska tillföra kvaliteter till det offentliga rummet samt bidra till dess upplevelse och användning. I bottenvåningarna mot Råbyvägen och Vattholmavägen ska verksamheter möjliggöras som på både kort och lång sikt kan ge liv till gaturummet. Det är viktigt med olika typer av verksamhetslokaler i innerstaden. Offentliga platser ska utformas med hänsyn till innerstadsläget.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet är uppdelat i två delar, en större del i söder och en mindre del i norr. Den norra delen omfattar fastigheten Kvarngärdet 7:3 vid Djäknegatan, där det idag ligger en Montessoriskola. I södra området avgränsas planerad bebyggelse av Vattholmavägen i väster och Råbyvägen i söder. Planområdet sträcker sig upp till i höjd med Kapellgatan och omfattar även området strax norr om Korskyrkan.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 8 hektar.

#### Markägförhållanden

En stor del av marken inom området är privat. Området bakom Korskyrkan, gator och vissa impedimentsytor tillhör Uppsala kommun. Även Kvarngärdet 9:5 ägs av Uppsala kommun, men Vattenfall äger byggnaden (som dock står på Kvarngärdet 9:6). Kvarngärdet 9:3 ägs av St1, men ett köpeavtal har tecknats med AB Borätt och Seniorsgården AB. Kvarngärdet 7:3, 9:1, 9:2 och 9:6 ägs av Uppsalahem. Kvarngärdet 9:8 ägs av Bostadsrättsföreningen Djäknen, men köpeavtal är tecknat med Besqab.

#### Tidplan

Detaljplanen för kvarteret Vapenhuset beräknas kunna antas under vintern 2017–2018. Byggherrarna beräknar kunna sätta igång sina produktioner omkring ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. En kort genomförandetid motiverar både kommunen och byggherrarna att starta byggnationen samt att slutföra projekten i närtid.

### Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Vapenhuset ligger i direkt anslutning till Uppsalas innerstad. Inom planområdet saknas kommersiell service. Den offentliga servicen utgörs av en Montessoriskola. Bebyggelsen består av punkthus i sex våningar, med stora bostadsgårdar. Bebyggelsen utgörs av studentbostäder.

Kvarngärdet är en stadsdel där en stor bebyggelseutveckling har skett de senaste tio åren. Nya kompletteringar kommer att tillkomma längs med de större gatorna och i form av kompletteringar vid befintliga byggnader. Den kommersiella servicen utgörs av mindre lokaler med kiosk, frisör eller gym.





*Flygbild från 2013 som visar planområdet och delar av omgivningen.*

## **Stadsbild**

### **Förutsättningar**

Stadsdelen Kvarngärdet karaktäriseras av flerbostadshus från 1960- och 1970-talet med återvändsgator och funktionsseparerade gårdar. Bostäderna utmed Djäknegatan byggdes 1966. Området består av sex stycken skivhus i sex våningar. 2001 gjordes en stam- och badrumsrenovering samt en renovering av fasaderna och utemiljön.

Utmed den västra sidan av Vattholmavägen har bostadsbebyggelse tillkommit under de senaste 10 åren. Bebyggelsen är fem–sex våningar hög och byggd i en kvartersstruktur. På den östra sidan av

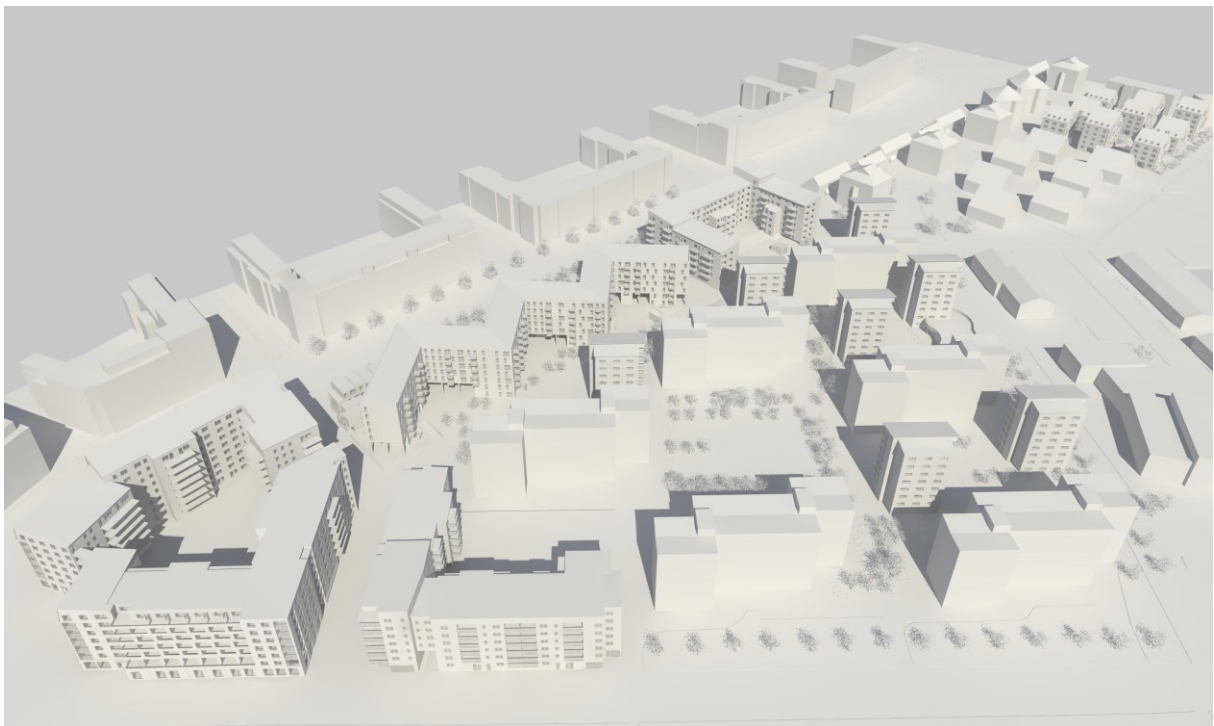
Vattholmavägen finns stora markparkeringsplatser. Dessa gör att Vattholmavägen upplevs som en infartsled istället för en stadsgata.

I hörnläget mot korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen–Väderkvarnsgatan har det funnits en bensinmack i en våning samt ett gatukök av tillfällig karaktär. Nu finns dock bara pumpen till bensinmacken kvar. Båda byggnaderna som fanns här har rivits.

Råbyvägen upplevs idag på denna sträcka som en barriär, med få passagemöjligheter och få målpunkter på vardera sidan gatan. Vegetationen i Höganäsparken närmast Råbyvägen bidrar till barriärkänslan.

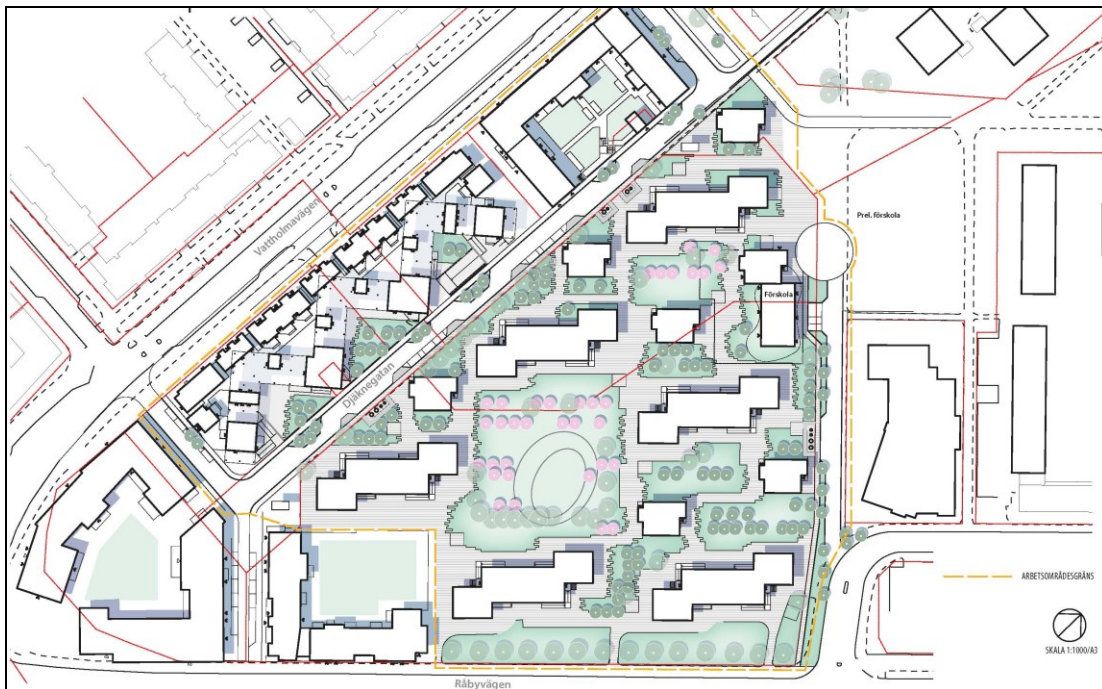
### **Förändringar**

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse tillkommer i ett redan ianspråktaget område. Stadsutveckling på markparkeringsplatser längs Vattholmavägen kommer att bidra till en positiv förändring av stadsbilden, likaså innebär ett stadskvarter på den före detta bensinmackens tomt en stor förbättring utifrån översiktsplanens intentioner. De tillkommande byggnaderna utformas med hänsyn till de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna. Vid Montessoriskolan kompletteras bebyggelsen med flerbostadshus. Till stora delar innebär förändringarna en positiv förändring av stadsbilden inom planområdet.



*Illustration som visar hur de tillkommande byggnaderna skulle kunna se ut vid ett genomförande av detaljplanen. Illustrationen är gjord av Metod Arkitekter.*



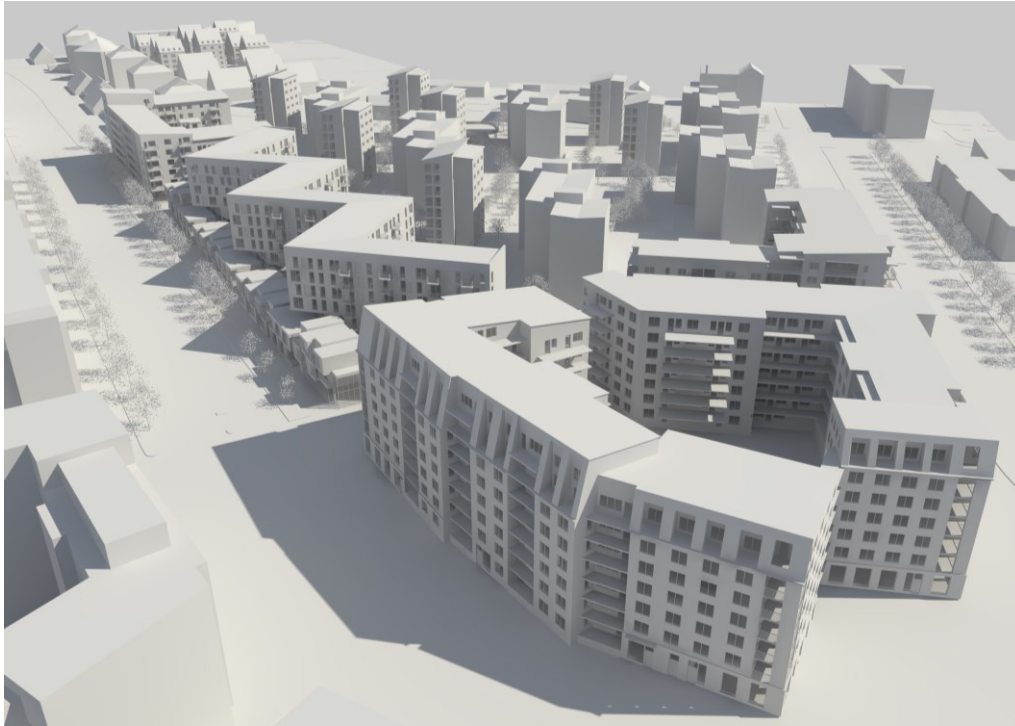


*Illustrationsplan för delar av kvarteret Vapenhuset. Detta är ett exempel på de byggnader som kan uppföras enligt detaljplanen. Illustrationen är gjord av Tema projektengagemang.*



*Illustrationsplan för del av kvarteret Vapenhuset (fastigheten Kvarngärdet 7:3). Detta är ett exempel på de byggnader som kan uppföras enligt detaljplanen. Illustrationen är gjord av Tema projektengagemang. Observera att skalan skiljer mellan de två illustrationerna.*

Förslaget innebär en tydligare gatustruktur som kopplar samman området. Bebyggelsen placeras nära fastighetsgräns för att skapa tydligare gaturum på Vapenhusetgatan och Råbyvägen. Fler kopplingar över Råbyvägen skapas i samband med exploateringen. Åtgärder görs i den delen av Höganäsparken som är närmast Råbyvägen för att minska Råbyvägens barriärverkan.



*Volymstudie som visar gaturummet längs Vattholmavägen och den nya torgbildningen mot Råbyvägen.*

- TORG** Ett nytt torg byggs vid korsningen Råbyvägen–Vattholmavägen. Torget ska fungera som en allmän mötesplats. Dessutom markerar det en viktig nod i staden. Torget kommer att bli bullerutsatt, men får ett fint läge för sol under större delen av dagens timmar. Invid torget ska det finnas lokaler för handel.
- B** *Bostäder*
- BC** *Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen*  
Längs med Råbyvägen och Vattholmavägen ska delar av bottenvåningen utgöras av lokaler för centrumverksamhet. Här kan olika typer av verksamheter etableras, för att uppnå en gata med innerstadskaraktär.
- BH** *Bostäder med handel i bottenvåningen*  
Vid torget ska det finnas lokaler för handel i bottenvåningen på bostadsbebyggelsen. Detta för att skapa en attraktiv målpunkt vid torget och på så sätt befolka den allmänna platsen.
- BS<sub>1</sub>** *Bostäder och förskola*  
Förskola ska anordnas i bottenvåningen på bostadshuset. Detta för att kunna uppfylla den kvot av förskoleplatser som genereras av de nya bostäderna som tillkommer i området.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Befintliga skivhus inom kvarteret Vapenhuset är utpekade som kulturhistoriskt intressanta i *Uppsala – en växande stad bebyggelse 1951–79*. Bebyggelsen i kvarteret Vapenhuset är de enda av studentbostadshusen i Kapellgärdet som till det yttre väsentligen är oförändrade. Byggnaderna har med sina slanka förskjutna volymer och sin klara fasadartikulering med vertikala tegelband en

skulptural kvalitet. De bildar en klart avskiljbar grupp, fritt placerad på en plan gräsyta. Kvarteret skiljer sig genom hushöjden från den i övrigt låga studentbostadsbebyggelsen norröver och bildar en stäv i studentområdet in mot staden.



*Ett av de befintliga skivhusen inom planområdet.*

### **Förändringar**

Studentområdet i kvarteret Vapenhuset med sex stycken skivhus i sex våningar förtätas med sju punkthus i åtta våningar. De tillkommande byggnaderna, med sitt mindre fotavtryck, följer ursprungsbyggnadernas riktning och i likhet med dem förskjuts byggnadsvolymen för en smacker huskropp.

- VI** *Högsta antal våningar.* De befintliga studenthusen är sex våningar höga, med en förhöjd bottenvåning.
- VIII** *Högsta antal våningar.* Den kompletterande bebyggelsen tillåts vara något högre än de befintliga skivhusen, för att man tydligt ska kunna skilja den tillkommande bebyggelsen från befintliga byggnader.

De befintliga skivhusen kommer även fortsättningsvis att tydligt kunna urskiljas i sitt sammanhang som fritt placerade, skulpturala skivhus i vitt tegel, där sidoförskjutningen i byggnadsvolymerna signalerar och förstärker riktningen in mot centrum. De tillkommande punkthusen tillför ett eget nytt uttryck som nutida komplement i området. Material och kulörprogram föreslås även i områdeskompletteringen bli enhetlig, men avvika från de befintliga husen.

- f<sub>2</sub>** *Hög arkitektonisk kvalitet*  
Då byggnaderna placeras vid befintlig bebyggelse som har höga kulturhistoriska värde, ska de utformas med en hög arkitektonisk kvalitet gällande fasadmaterial och volymernas utformning.
- v<sub>8</sub>** *Balkonger får oavsett höjd från mark sticka ut maximalt 1,5 meter från fasad*  
Den befintliga bebyggelsen har balkonger som sticker ut från byggnadskroppen, vilket med gällande lagstiftning måste regleras med en bestämmelse. Därför tillkommer en bestämmelse för den befintliga bebyggelsen. Bestämmelsen innebär ingen faktisk förändring i byggnadernas utformning.



Området kräver en medveten planering av de hårdgjorda funktionsytorna och befintlig och ny grönska i området. Stora träd och gröna kvaliteter ska i möjligaste mån bevaras.

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen har en tydlig karaktär och är kulturhistoriskt intressant. Byggnaderna inom planområdet utgörs av smala skivhus i sex våningar, uppdelade i tre delar. Bostäderna utgörs av lägenheter och rum för studenter. Fasaderna är uppförda i vitt tegel med mörkt bruna inslag. Vissa byggnader har ytterligare färgpartier i vertikalled, vid fönster. Taken är mörkt bruna. Taken är svagt vinklade mot mitten och bildar på så vis en v-form, där hisstoppar och ventilationsanläggningar sticker upp. Byggnaderna står i en parkliknande miljö med uppväxta träd.

Den västra sidan av Vattholmavägen har byggts ut med bostadsbebyggelse i stadskvarter under 2000-talet. Bebyggelsen är fem till sju våningar hög. Fasadmaterialet varierar, men till största delen är fasaderna putsade i olika kulörer.

Ny bebyggelse har även tillkommit längs Råbyvägen strax norr om planområdet. Denna bebyggelse har tätat till gaturummet och gatan har fått en innerstadskaraktär.



*Flygfotografi från 2014. Fotografiet är taget av Sven Tideman. På fotografiet syns flera av de kulturhistoriskt intressanta skivhusen.*





*Flygfotografi från 2014. Fotografiet är taget av Sven Tideman. På fotografiet syns befintliga markparkeringar och intilliggande bebyggelse inom Kapellgärdet.*

## Förändringar

Längs Vattholmavägen och Råbyvägen placeras bebyggelsen nära fastighetsgräns för att stärka gaturummen och bidra till att omvandla infartsvägarna till stadsgator. Bebyggelsen utformas i kvartersform med bullerskyddade gårdar. I bottenvåningen längs både Vattholmavägen och Råbyvägen ställs krav på lokaler för handel och centrumverksamhet. Lokalerna bidrar till att öka målpunkterna längs gatan.

I, II, IV, V, VI, VII, VIII      *Högsta antal våningar.*



*Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Högsta nockhöjd begränsas för att det är viktigt med en bebyggelse i ungefär samma skala som intilliggande byggnader. Det får dock tillkomma anläggningar över högsta nockhöjd, som till exempel hisstoppar eller ventilationsutrymmen.*



*Högsta nockhöjd i meter över mark. Då vi inte i dagsläget känner till exakt hur stora markarbeten som krävs begränsas vissa byggnaders höjd av en nockhöjd i meter.*

**f<sub>2</sub>**      *Hög arkitektonisk kvalitet. Då bebyggelsen är placerad intill två av de stora infartsgatorna till Uppsala centrum är det viktigt att bebyggelsen håller en arkitektoniskt hög kvalitet.*

**f<sub>5</sub>**      *Tak ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som terrass. Med anledning av att mark som idag är obebyggd kommer att bebyggas vid ett genomförande av detaljplanen, ska en viss del av den förlorade grönytan kompenseras i form av gröna tak.*

## Kvarteret vid Vattholmavägen och Portalgatan

Längs Vattholmavägen föreslås en byggnad som bryter i stadsmönstret med strikt kvarterstad, då överdelen av byggnadskroppen är utformad i en zickzack-form. Längs gatan föreslås en bebyggelse i

två till tre våningar. Den två till tre våningar låga byggnadsvolymen längs Vattholmavägen ansluter till omgivande nyare kvartersstruktur genom att skapa ett sammanhållet fasadliv i gaturummet. Den högre byggnadsdelen tar genom sina diagonalställda huskroppar upp den befintliga riktningen hos de bakomliggande skivhusen längs Djäknegatan. Blandning av lokaler i husens hörn som de låga byggnadsvolymernas entréer mot gata skapar en intressant och dynamisk rörelse och folkliv i gaturummet. De låga byggnadsdelarna med entréer mot Vattholmavägen och lokaler i husens hörn skapar rörelse längs gatan.

### **Punkthusbebyggelsen vid befintliga skivhus**

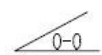
Ny punkthusbebyggelse föreslås tillkomma på den befintliga bebyggelsens bostadsgård. Den tillkommande punkthusbebyggelsen har i sitt uttryck anpassats efter de smala skivhusen som idag finns på platsen. De nya husen uppförs i åtta våningar, och ska vara tydligt avskiljbara från de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna, både i fasadmaterial och i färgsättning.



*Illustration som visar hur tillkommande punkthus på de befintliga bostadsgårdarna kan komma att utformas. Illustrationen är gjord av Tema.*

### **Punkthus på befintlig förskoletomt**

Den norra delen av Kapellgärdet har en tät bebyggelse som består av radhus och småskalig punkthusbebyggelse. Intelligande bebyggelse utgörs av radhus och låga punkthus. De nya husen bygger vidare på uttrycket hos den befintliga bebyggelsen. Ett antal olika punkthus placeras med en inbördes förskjutning, vilket skapar spännande mellanrum mellan husen. Byggnaderna har en variation i höjd och förses med sadeltak och tydliga gavelmotiv vilket kopplar samman de tillkommande husen med den kringliggande befintliga bebyggelsen. En balkongmodul skapar intressanta utskjutande element på de annars släta fasaderna.



*Minsta respektive största taklutning i grader. Bestämmelsen reglerar taklutningen för att säkerställa att det blir de spetsiga tak som redovisats i illustrationerna eftersom det är ett igenomtänkt gestaltningskoncept som är anpassat till gestaltningen av intelligande byggnader.*

- v<sub>7</sub>** *Balkonger får oavsett höjd från mark sticka ut maximalt 1 meter från fasad mot gården och 1,5 meter från fasad mot Djäknegatan. Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa en öppenhet mellan husen.*
- v<sub>8</sub>** *Balkonger får oavsett höjd från mark sticka ut 1,5 meter från fasad. Mot parken tillåts balkongerna sticka ut något längre än mot gården.*

### Kvarteret vid det nya torget

I kvarteret mot korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen ska ett litet torg anläggas. Här skapas en ny mötesplats både för boende i kvarteren intill och för besökare från andra delar av Uppsala. Våningsantalet förändras längs Vattholmavägen, och avslutas med åtta våningar mot förlängningen av Portalgatan. Vid den nya gatukopplingen mellan Djäknegatan och Råbyvägen föreslås bebyggelse i sju våningar, där den sjunde våningen är indragen. Kvarteret är utformat med ett släpp i sydväst och ett i nordost för en diagonal genomblick. Öppningarna ger gårdens grönska möjlighet att skymta fram och bidrar till ett varierat stadsrum. Möjligheten att blicka genom kvarteret och den diagonala axeln blir också ett tillskott för Djäknegatan som får en visuell kontakt med innergården och torget. En del av byggnaden är planerad för seniorboende, med extra rymliga balkonger och uteplatser, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. En målsättning är att kvarteret ska bli ett färgstarkt tillskott till bebyggelsen i Kvarngärdet.

Mot intilliggande bebyggelse ska fasaderna vara i huvudsak ljusa, för att få så ljusa lägenheter som möjligt. Mot innergården bör fasaderna vara ljusa av samma anledning.

- v<sub>3</sub>** *Takfoten ska placeras på maximalt 28 meter från nollplanet. Den sjunde och åttonde våningen ska utgöras av takvåningar, för att få ett intressant taklandskap.*
- v<sub>5</sub>** *Balkonger får täcka maximalt 40% av fasadytan. Balkonger får sticka ut maximalt 2 meter. Motivet till bestämmelsen är att balkongerna inte ska få ge ett alltför dominerande intryck mot gården och ta dagsljus från gården och lägenheterna.*
- v<sub>6</sub>** *Balkonger ska finnas och vara inglasade som ett skydd mot trafikbuller.*
- f<sub>3</sub>** *Fasader mot gatan ska vara ljusa. Detta med anledning av att mörka fasader i det här läget försvårar möjligheten för lägenheterna i grannhuset att uppnå tillräckligt god dagsljusstandard.*
- f<sub>4</sub>** *Den sjunde våningen ska vara indragen. Den sjunde, indragna våningen innebär att ytterligare några fler bostäder kan tillskapas utan att byggnadens skala från gatan blir för dominerande för dem som vistas i marknivå.*

### Kvarteret vid Råbyvägen

Det nya bostadskvarteret vid Råbyvägen ligger i vinkel in mot Djäknegatan med en långsida längs Råbyvägen. Byggnadens våningsantal stiger från sex till sju våningar då man från nordost närmar sig centrum längs Råbyvägen. Längs förlängningen av Djäknegatan faller höjden ner till sex våningar igen. Garagenedfarten och soprummet nås från Djäknegatan. I hörnen på kvarterets bottenvåning finns ytor för utåtriktad centrumverksamhet. De 70 bostäderna är till övervägande del genomgående så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot innergård och ljuddämpad/tyst sida.

I det projekt som arbetats fram under planprocessen har byggnaden en stram fasad mot Råbyvägen, där indragna balkonger i avvikande material och kulör skapar djupverkan och variation. Mot innergården tillåts balkonger ligga utanför fasadlinjen.

- v<sub>2</sub>** *Portik med en lägsta fri höjd om 6 meter ska finnas. Portiken ska vara minst 3 meter bred. I det södra hörnet på gården finns en två våningar hög portik som ger rymd och ljus, samt tillåter ett flöde och kontakt mellan områdets olika grönytor.*
- v<sub>5</sub>** *Balkonger får täcka maximalt 40% av fasadytan. Balkonger får sticka ut maximalt 2 meter. Motivet till bestämmelsen är att balkongerna inte ska få ge ett alltför dominerande intryck mot gården och ta dagsljus från gården och lägenheterna.*



- f<sub>3</sub>** *Fasader mot gatan ska i huvudsak vara ljusa. Detta med anledning av att mörka fasader i det här läget försvårar möjligheten för lägenheterna i grannhuset att uppnå tillräckligt god dagsljusstandard.*

#### *Buller*

Trafikbullerutredningen visar att det för elva bostäder av storlek ”4 rum och kök”, belägna i ytterhörn, behöver göras bullerdämpande åtgärder på balkong för att sänka ljudnivån. Två ”3 rum och kök” på lägre våningsplan har sovrumsfönster mot gården där max ljudnivån kan ligga på över 70 dB. Dessa åtgärdas med bullerdämpande lösning.



*Illustration som visar hur huset längs Råbyvägen kan komma att utformas. Illustrationen är gjord av Arcum.*



*Illustration som visar hur huset längs Råbyvägen kan komma att utformas. Illustrationen är gjord av Arcum.*

#### **Det norra kvarteret vid Vattholmavägen**

Kvarteret är placerat längs Vattholmavägen med Djäknegatan i öster och förlängningen av Kapellgatan i norr. Hushöjden är i huvudsak sex våningar med en lägre del på fem våningar mot söder för solinsläpp mot gården. Det nordvästra hörnet är i sju våningar för att ge en dynamik till kvarteret



och markera övergången mellan den nya bebyggelsesekvensen längs Vattholmavägen och grönytan med den lägre bebyggelsen i norr. I kvarterets två hörn mot Vattholmavägen placeras lokaler för verksamhet. Mot Djäknegatan öppnar sig innergården och möter de befintliga vita och bruna skivhusen. Två utskjutande delar i fyra våningar ger tillsammans med utanpåliggande balkonger fasaden liv. Två våningars parkering under mark ger en något upphöjd gård. Övergången mellan gata och gård mjukas upp och förmedlas av en grön terrassering i två plan.



*Fasadillustration från Vattholmavägen. Illustrationen visar en typ av byggnad som kan byggas inom ramen för detaljplanen. Illustrationen är gjord av White arkitekter.*



*Illustration av kvarteret mot Djäknegatan. Illustrationen är gjord av White arkitekter.*

#### *Buller*

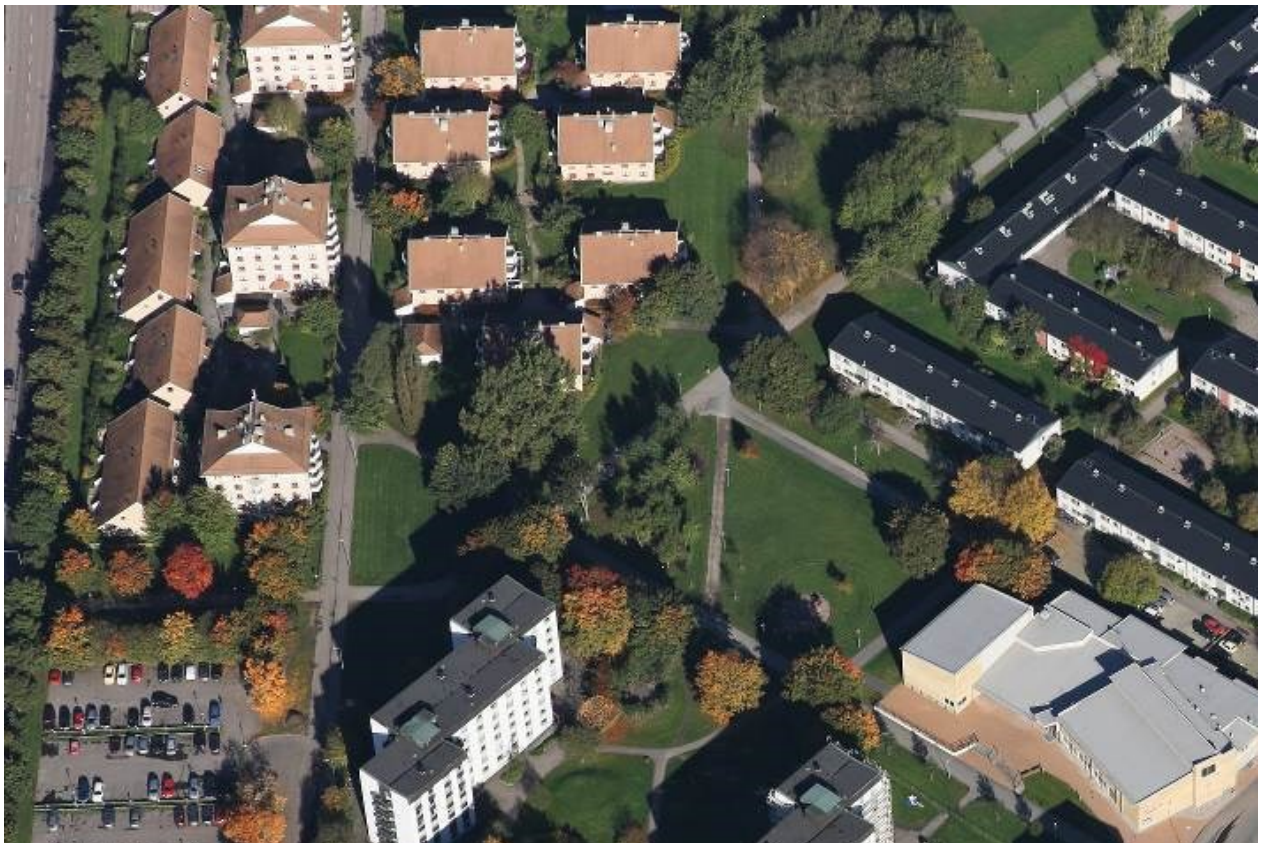
Trafikbullerutredningen visar att det för åtta bostäder av storlek ”2 rum och kök”, belägna i ytterhörn, behöver göras bullerdämpande åtgärder på balkong för sänka ljudnivån från Vattholmavägen.

## Naturmiljö

### Förutsättningar

#### *Kapellgärdesstråket*

Det finns ett sammanhängande grönt stråk från Gamla Uppsala in mot innerstaden, där Kapellgärdesparken ingår. I översiktsplanen från 2016 kallas gröntstråket Kapellgärdestråket. Det är även utpekad som dagvattenstråk. I översiktsplanen gäller generellt för grönt stråk och dagvattenstråk att parker, natur och andra gröna kvaliteter ska tas till vara, utvecklas och kopplas samman till trygga och tillgängliga rörelsestråk. I de fall park eller natur tas i anspråk för bebyggelse ska det kompenseras med att gröna kvaliteter på andra friytor stärks. För Kapellgärdesstråket anges att gröntstråket ska behållas och utvecklas för att skapa ett grönt rörelsestråk mellan innerstaden och von Bahrskastråket, via Kapellgärdesparken och Bellmansparken.



*Flygbild från Blom som visar delar av Kapellgärdesstråket.*

#### *Höganäsparken*

Höganäsparken ligger i nära anslutning till planområdet och är en kommunal park, invid en gata med befintlig gatugrönska. Riktlinjerna för de kommunala parkerna är:

- Ge utrymme för alla åldrar och förmågor.
- Stärk kopplingar till och tillgängliggör befintliga parker och trädgårdar.

#### *Alléer*

Det finns alléer längs Vattholmavägen och Djäknegatan inom planområdet. Dessa alléer kan omfattas av biotopskyddet. Om bebyggelseförslaget innebär att alléerna behöver tas ned måste dispens från biotopskyddet sökas från länsstyrelsen.

Det finns en relativt nyplanterad allé utmed Råbyvägen, som inte uppnår statusen som krävs för att uppfylla det generella biotopskyddet.

### *Häckningsplats för råkor*

I behovsbedömningen för planområdet från 2014 omnämns att det finns en häckningsplats för råkor inom planområdet. Uppdaterade inventeringar som kommunen gjort, visar dock att råkor inte har häckat i området sedan före 2009.

## **Förändringar**

### *Kapellgärdesstråket*

Delar av det gröna stråket kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse. Den gröna öppna ytan norr om Korskyrkan kommer att bebyggas med en förskola, vilket leder till att grön yta tas i anspråk samt att befintliga träd och buskar kommer att tas ned och ersättas. Inom detta område finns även en mindre lekplats som tas bort.

### *Höganäsparken*

Då delar av Kapellgärdesstråket tas i anspråk ska kompensationsåtgärder göras i Höganäsparken enligt riktlinjer i översiktplanen. Den del av Höganäsparken som ligger närmast Råbyvägen är idag lågt utnyttjad. Med hjälp av olika aktiviteter som passar i detta bullerutsatta läge skapas aktivitetsytor för äldre barn och vuxna. Det befintliga koloniområdet planeras vara kvar. Det kan dock bli aktuellt att skapa passager för allmänheten genom området. Parken tas inte med i planområdet, men utvecklingen av parken finansieras med hjälp av exploateringsmedel från fastighetsägarna inom planområdet.

### *Alléer*

Den stora kastanjeallén utmed Vattholmavägen ska bevaras. De nya byggnaderna placeras ca 5 meter från trädstammarna. Även oxelallén utmed östra sidan av Djäknegatan kommer att behållas till stora delar. Lönnallén på den västra sidan av Djäknegatan kommer att behöva tas ned med anledning av projektet. Dispens har sökts för att ta ner allén. På norra sidan av Råbyvägen finns en yngre allé som inte omfattas av biotopskyddet. Delar av denna tas ned för att möjliggöra för den nya bebyggelsen.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Förutsättningar**

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Ekoln–Sävjaån)*

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status 2009. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten (Sävjaån–Samnan)*

Planområdet ligger inom ett område där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av grundvatten. Detta område kallas vattenförekomst Sävjaån–Samnan. För vattenförekomsten Sävjaån–Samnan pågår arbetet med förslag till miljö kvalitetsnormer. Riskbedömningen av grundvattenförekomsten tyder på att det finns en risk för att miljö kvalitetsnormen inte följs och att god kemisk status inte uppnås år 2021. Den mänskliga påverkan på förekomsten uppskattas bli betydande. Det finns ingen risk att den kvantitativa statusen inte kan uppnå god kvantitativ status 2021, med anledning av att det inte finns information om stora vattenuttag eller annan påverkan som kan påverka den kvantitativa statusen.

## **Förändringar**

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Ekoln–Sävjaån)*

Den nya bebyggelsen och angoringsvägar innebär att de hårdgjorda ytorna sammantaget kommer att öka. Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på



dagvattennätet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2021.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten Sävjaån–Samnan*

Grundvattennivån ligger grovt räknat på 2–4 meter under marknivån, enligt Bjerking's avläsningar i grundvattenrör. Genomförandet av detaljplanen bedöms påverka vattenförekomsten Sävjaån–Samnan, då både garage och byggnadernas grundläggning kommer att gå ner i grundvattentäkten. Detta innebär att dispens måste sökas från länsstyrelsen. Då det går att bygga täta garage och vidtaga säkerhetsåtgärder för grundvatten vid pålningsarbeten, kommer inte grundvattnet att påverkas negativt av byggnationen i området.

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns idag en Montessoriskola med förskola och en F–3-klass i grundskolan. Det finns också en pump för bensin på den tomt där det tidigare fanns en bensinstation. I övrigt saknas det offentlig och kommersiell service inom planområdet.

I närområdet finns det mindre lokaler för närservice, som en kiosk, ett gym och en frisör.

### **Förändringar**

Vid korsningen Vattholmavägen/Råbyvägen anläggs ett torg. Detta för att skapa en offentlig mötesplats för de boende i området. Det behövs olika allmänna platser i stadsdelarna i innerstaden, för att komplettera parkerna. Mot torget ska det finnas lokaler för handel, som en målpunkt för de boende i området. Längs med stadsgatorna Råbyvägen och Vattholmavägen ska det finnas lokaler för centrumverksamhet i delar av byggnadernas bottenvåningar. Detta för att få in andra typer av verksamheter och även möjliggöra fler arbetsplatser inom planområdet.

Två nya lägen för förskola ingår i detaljplanen. En förskola tillkommer i bottenvåningen på ett av de nya punkthusen inom fastigheten Kvarngärdet 9:2. I bottenvåningen kommer cirka tre avdelningar att rymmas.

Den andra förskolan tillkommer inom fastigheten Kvarngärdet 1:22. Inom tomten kommer cirka fem avdelningar att rymmas. Begränsningen av byggrätten görs med anledning av förskolegårdens storlek och det u-område för ledningar som korsar gården.

**S<sub>1</sub>** *Förskola.* En ny förskola kommer att behöva byggas i samband med att området bebyggs med nya bostäder.

**BS<sub>1</sub>** *Bostäder och förskola.* I bottenvåningen på ett av de föreslagna punkthusen ska en förskola finnas, som ersättning för de förskoleplatser som tas bort till följd av den nya bebyggelsen.

**e<sub>1</sub> 000** *Minsta storlek på lokal för centrumverksamhet i lokalarea (LOA) i kvadratmeter.* För att säkerställa att det blir lokaler längs med stadsstråken Vattholmavägen och Råbyvägen regleras den minsta storleken för dessa lokaler.

**e<sub>2</sub> 000** *Minsta storlek på lokal för handel i lokalarea (LOA) i kvadratmeter.* För att säkerställa att det blir lokaler längs med stadsstråken Vattholmavägen och Råbyvägen regleras den minsta storleken för dessa lokaler.

**e<sub>3</sub> 000** *Maximal BYA (byggnadsarea) för förskolebyggnad i kvadratmeter.* Byggrätten för förskolebyggnaden begränsas av gårdens yta.



## Friytor

Vid de befintliga studentbostäderna finns en stor och sammanhängande bostadsgård med uppväxta träd och buskar. Bostadsgården erbjuder olika aktiviteter som lek för olika åldrar samt möjlighet till rekreation och vila. På bostadsgården finns både blommande inslag samt stora träd som erbjuder skugga.

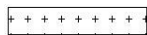


Fotografi från 2017 som visar befintliga bostadshus och en av bostadsgårdarna.

Nya bostäder placeras på de befintliga bostadsgårdarna. De nya byggnaderna utformas som smala punkthus, för att göra så liten inverkan på bostadsgården som möjligt. Bebyggelsen kommer dock att innebära att delar av bostadsgården förändras, då de nya byggnaderna dels tar mark i anspråk för själva byggnadskroppen, men även för angränsningsgator och cykelparkering etc. Bebyggelsen har anpassats efter befintlig gårdsutformning och det kommer även fortsättningsvis att finnas gårdsrum av olika storlek, samt möjligheter till lek och rekreation.



*Byggnad får inte uppföras.* Bestämmelsen används i de lägen där det inte är lämpligt med ny bebyggelse, med anledning av dagvattenproblematik, buller från intilliggande vägar eller på grund av bostadsgårdens utformning.



*Marken får förses med komplementbyggnader och skärmtak.* Motivet till bestämmelsen är att det ofta finns behov av att uppföra förråd och liknande för cyklar eller sophantering. Det kommer att vara möjligt att uppföra komplementbyggnader eller skärmtak på de flesta bostadsgårdarna inom planområdet.

**e<sub>4</sub> 000**

*Maximal bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader i kvadratmeter.* För att få sammanhängande bostadsgårdar med rum för olika typer av aktiviteter är det viktigt att de enskilda komplementbyggnader på gårdarna inte blir för stora.

**e<sub>5</sub> 000**

*Maximal storlek för skärmtak i kvadratmeter.* För att få sammanhängande bostadsgårdar med rum för olika typer av aktiviteter är det viktigt att de enskilda skärmtaken på gårdarna inte blir för stora.

**n<sub>2</sub>**

*Marken ska utformas med planteringar, plats för utevistelse och lek.* Motivet till bestämmelsen är att gårdarna ska få hög kvalitet.

På en del av bostadsgården inom Kvarngärdet 9:1 och 9:2 kommer en förskola samt förskolegård att placeras. Detta innebär att en del av gården kommer att behöva stängslas in. Förskolegården kommer att vara grön och erbjuda lek och kommer kunna nyttjas av de boende under de tider på dygnet då förskolans verksamhet inte är igång.

- n<sub>3</sub>**            *Förskolegård får finnas på tak.* Då förskolegården riskerar att bli mindre än kommunens riktlinjer om 20 kvadratmeter gårdsyta per barn möjliggörs även en gård på taket på den låga byggnadskroppen, där det finns utrymme för viss del av förskolans verksamhet.

En ny förskola föreslås även på grönytan norr om Korskyrkan. Förskolegården bedöms kunna uppfylla kommunens riktlinjer om minst 20 kvadratmeter gårdsyta per barn. Förlusten av park kompenseras med förbättringar i Höganäsparken. Med anledning av att två stora ledningar, för spill- och dagvatten, korsar förskoletomten kan inte förskolan placeras på den östra delen av tomten.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Marken inom planområdet är plan och lättillgänglig från omkringliggande gator. Vattholmavägen och Råbyvägen kan i dagsläget upplevas som en barriär med få korsningsmöjligheter för fotgängare. Med ett förändrat gatunät ökar orienterbarheten i området.

Inom planområdet är det små nivåskillnader och god tillgänglighet på gångytor kan ordnas. Angöring med bil möjliggörs inom 25 meter från entré inom hela planområdet. Till varje byggnad ska fem procent av det totala antalet parkeringsplatser vara anpassade för funktionsnedsatta. Samtliga entréer utformas utan trappsteg och med ett vilplan för att vara tillgänglighetsanpassade. Vägen från entré till parkering för rörelsehindrad eller angöring ska vara fast, jämn och halkfri. Parkeringsplatsen ska ha maximalt två procent lutning och medge att rullstol med ramp eller lift tas in från sidan av ett fordon. Ovanstående krav regleras inte i detaljplan utan är formulerade i Boverkets byggregler, BBR, och de bedöms kunna uppfyllas vid ett genomförande av planen.

- v<sub>1</sub>**            *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.* Detta för att säkerställa att gårdarna är tillgängliga från trapphusen.

### **Mark och geoteknik**

I samband med planprogram för Kvarngärdet 9:6 m.fl. utfördes en geoteknisk utredning av Bjerking AB, daterad 2006-09-08. Undersökningsområdet innefattade den södra delen av Kvarngärdet 9:6 och sydvästra delen av Kvarngärdet 9:1, där JM AB planerar att bygga.

Utredningen visade att marken består av 0,5–1 meter fyllning ovanför 15–25 meter kohesionsjord. Fyllningen utgörs till större delen av grus och sand, men även mulljord och tegelrester har noterats.

Sulfidhaltig lera kan vid kontakt med syre, exempelvis genom dikning eller vid schaktning, frisätta svavelsyra vilket kan urlaka metaller i omgivande mark där den deponeras. Vid schakt av lermassor innehållande sulfidlera krävs att leran transporteras till godkänd deponi.

Under planarbetet har Bjerking AB även gjort markundersökningar på Kvarngärdet 9:8. Rapporten är daterad 2015-11-13. Jordlagerföljden består i allmänhet av fyllning överlagrande torrskorpelera och lera som vilar på friktionsjord och berg. Sonderna har erhållit stopp i friktionsjord cirka 26,5 meter och 30,5 meter under markytan, inom fastigheten Kvarngärdet 9:8, medan sonderingar för kontroll av djup till berg har anträffat bergytan mellan cirka 32 meter och 37,5 meter under markytan. Mindre oljeföroreningar har påträffats på parkeringsplatsen. Dessa schaktas bort i samband med exploateringen. Massan måste dock troligtvis föras till deponi.

Inom Kvarngärdet 9:3, där det sedan länge legat en bensinmack, har markundersökningar utförts av Sandström Miljö & Säkerhetskonsult. De översiktliga undersökningarna har inte visat på någon markförorening. På grund av den pågående verksamheten har det inte gått att ta markprover nära cisternerna. Resultatet från undersökningarna innebär dock att sannolikheten för spridning är relativt låg. Fördjupade undersökningar har gjorts i samband med rivning av befintlig byggnad utan att hitta markföroreningar. Fler undersökningar kommer att krävas i samband med att bensinpumpen tas bort. Marken ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan startbesked för att bygga bostäder kan ges. En administrativ bestämmelse införs på plankartan.

- a<sub>1</sub>** *Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.*

Byggherren och fastighetsägaren bedömer att en eventuell saneringskostnad, även i ett värsta scenario, inte påverkar att bebyggelsen är ekonomiskt genomförbar.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Råbyvägen*

Råbyvägen är en av de stora infartsgatorna till centrala Uppsala. Råbyvägen trafikeras med runt 11 600 fordon per årsmedeldygn. Gatan består av två körfält i vardera körriktningen. På den norra sidan av gatan finns en gång- och cykelbana i direkt anslutning till körbanans kantsten. Den södra sidan av Råbyvägen kantas av en lönnallé, med kraftiga träd. På denna sida finns en trottoar i direkt anslutning till körbanans kantsten samt en cykelbana som går söder om trädallén, i Höganäsparken.

2011 togs det fram ett program för Råbyvägen *"Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket"*. I detta program föreskrivs en gatusektion där det endast finns ett körfält för allmän biltrafik i vardera riktningen samt ett buskörfält. Längs vissa delar av Råbyvägen har gatan byggts om och anpassats efter denna nya sektion.

#### *Vattholmavägen*

Vattholmavägen är en infartsgata till Uppsala norrifrån, och har cirka 9 400 fordon/medelveckodygn. De senaste åren har gatan omvandlats från en karaktär av infartsled med dubbla körfält i vardera riktningen, till en avsmalnad stadsgata som har lägre hastigheter och inslag av kantstensparkering. Längs Vattholmavägens västra sida har Kapellgärdet under de senaste 15 åren omvandlats från kontors- och verksamhetsområde till en kvartersbebyggelse med bostäder.

#### *Djäknegatan*

Djäknegatan går parallellt med Vattholmavägen. I södra änden av planområdet finns idag en infart från Vattholmavägen och en vändplan i vardera änden. Delar av Djäknegatan, mellan Kvarngärdet 7:3 och Kvarngärdet 9:8 är idag avstängd för biltrafik. Dock tillåts sopbilar och viss annan angöring på gång- och cykelvägen. Kvarngärdet 7:3 nås norrifrån.

#### *Kollektivtrafik*

I dag går en stomlinje med busshållplatser på Vattholmavägen. Kollektivtrafikmyndigheten planerar att låta stomlinjen fortsätta trafikera sträckan i framtiden. Stomlinjer har hög kapacitet, är snabba och har hög turtäthet.

#### *Parkering, angöring*

Parkeringen sker vid planläggningstillfället på markparkeringsplatser, placerade utmed Vattholmavägen. Parkeringsplatserna angörs via Djäknegatan. Idag angörs bebyggelsen inom planområdet via Djäknegatan.

### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Längs både Vattholmavägen och Råbyvägen går cykelbanor som är en del av huvudcykelnätet. Cykelbanan längs Vattholmavägen är enkelriktad på var sida om körbanan. Längs Råbyvägen är det möjligt att cykla i båda riktningarna på båda sidor av gatan. Längs cykelstråken finns också gångbanor. Genom Kapellgärdesparken går ytterligare en cykelbana som är del i huvudcykelnätet. Denna cykelbana kopplar samman Kapellgärdesparken med Kapellgatan.

### *Tunnel under Vattholmavägen*

En gång- och cykeltunnel har planlades i detaljplanen för del av kvarteret Orgeln (dnr: 2003/20012, laga kraft 2004-10-05). Gång- och cykeltunneln planlades i förlängningen av Kapellgatan, med anledning av att kommunen och trafikverket planerade en planskild korsning vid järnvägen, för att koppla samman Kapellgärdet och Svartbäcken. Ingen av dessa planer har genomförts och det är inte längre aktuellt med en undergång under järnvägen i detta läge.

## **Förändringar**

### *Råbyvägen*

Råbyvägen ska utformas i enlighet med rapporten "Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket" 2011-10-27. Råbyvägen ska fungera som en stadsgata, där vi förväntar oss låga trafikflöden. Det innebär att gatusektionen blir 31 meter bred. Inom detta mått ryms ytor för gående och cyklister, ytor för plantering av träd och kantstensparkering, angöring, ett körfält för fordon, ett separat körfält för kollektivtrafiken samt plats för hantering av dagvatten.

### *Vattholmavägen*

Sektionen för Vattholmavägen kommer att behållas. Det är endast gång- och cykelbanan längs den östra sidan av gatan som kommer att förändras. Förändringen innebär att cykelbanan separeras från gångbanan. En 2,5 meter bred cykelbana placeras mellan körbanan och allén. Gångbanan placeras mellan allén och fasaderna. Kantstensparkering kommer att vara möjlig utmed gatan.

### *Djäknegatan*

Djäknegatan utformas omsorgsfullt för att trafiken ska köra långsamt. Gatan ska trafikeras i båda riktningarna, men planteringar gör det endast möjligt att mötas på vissa platser. Cyklister ska använda samma körbana som bilister. För fotgängare kommer det att finnas separata trottoarer. Längs den östra sidan av gatan finns en 2,5 meter bred zon för angöring.



*Illustration av hur Djäknegatan är tänkt att utformas för att få ner hastigheterna på gatan. Illustrationen är gjord av Tema projektengagemang.*

### *Förlängning av Torkelsgatan*

Torkelsgatan behöver förlängas för att möjliggöra angöring till de nya förskolorna. Förlängningen av gatan avslutas med en vändplan, där diametern är 24 meter. Detta för att leveranser till förskolorna ska



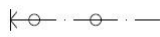
kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Cykling ska ske i blandtrafik längs denna gata. För fotgängare kommer det att finnas separata trottoarer.

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafiken kommer i ett första skede att trafikera Råbyvägen och Vattholmavägen, med ett hållplatsläge längs Vattholmavägen. Längs Råbyvägen möjliggörs en sektion där det i ett senare skede går att komplettera med ett hållplatsläge samt spårbunden trafik.

#### *Parkering, angöring*

Parkering till den nya bebyggelsen kommer att ske i garage under mark. Även delar av befintlig parkering kommer att rymmas i garagen under mark, då bland annat bostadsrättsföreningen Djäknens parkering kommer att behöva ske i garage under en del av den tillkommande bebyggelsen. Angöring till den nya bebyggelsen kommer att ske via Djäknegatan. Två nya gatuanslutningar från Djäknegatan till Vattholmavägen samt en ny gatuanslutning till Råbyvägen anläggs när detaljplanen genomförs. Den befintliga gatuanslutningen till Vattholmavägen kommer att tas bort.

 *Körbar förbindelse får inte angöras.* Motivet till denna bestämmelse är att det inte är möjligt att tillskapa nya farbara förbindelser i dessa lägen av trafiksäkerhetsskäl.

#### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Befintliga gång- och cykelvägar kommer att bibehållas i stor utsträckning. De förändringar som tillkommer genom förslaget är att befintlig gång- och cykelväg i förlängningen av Torkelsgatan kommer att byggas om för att möjliggöra bilangöring till den föreslagna förskolan. Längs denna gata kommer cykling att ske i blandtrafik. Även gång- och cykelvägen i Kapellgårdsparken kommer att behöva flyttas något, för att möjliggöra en tillkommande byggnad. Cykelparkering för de nya bostäderna kommer att följa cykelparkeringsnormen. Cykelparkering kommer att ske i garage, på bostadsgårdarna eller på förgårdsmark.

#### *Tunnel under Vattholmavägen*

I och med att bebyggelse tillkommer i det läge där gång- och cykeltunneln var planerad, innebär detaljplanen att detaljplanen för del av kvarteret Orgeln inte kan genomföras i sin helhet. Uppsala kommun ser dock inte att det längre finns ett behov av en gång- och cykeltunnel i detta läge då kopplingen till Svartbäcken inte kommer att genomföras.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar**

#### *Buller*

Planområdet påverkas av buller från både Vattholmavägen och Råbyvägen. Värst utsatt för trafikbuller är fastigheten Kvarngärdet 9:3, då den ligger i korsningen Råbyvägen–Vattholmavägen/Väderkvarngatan.

Järnvägsbuller påverkar planområdet i liten utsträckning, och bullernivåerna kommer inte upp i nivåer över gällande riktvärden.

#### *Solinstrålning*

Befintliga byggnader är skivhus, som är placerade i en öppen miljö. För bostäderna uppnås en tillräcklig solinstrålning.

#### *Markföroreningar*

Inom planområdet finns en bensinstation inom fastigheten Kvarngärdet 9:3 där det finns skäl att misstänka markföroreningar. Vid översiktliga undersökningar som gjorts under tiden bensinpumpen finns kvar har dock inget påträffats.

Under planarbetet har Bjerking AB gjort markundersökningar på Kvarngärdet 9:8. En mindre oljeföroreningar har påträffats på parkeringsplatsen.

#### *Luft*

Planområdet ligger i anslutning till breda gator med god luftväxling. Gatorna som ansluter till planområdet är Vattholmavägen, som trafikeras av runt 9 400 fordon per årsmedeldygn och Råbyvägen, som trafikeras av runt 11 600 fordon per årsmedeldygn. Fordonsantalet beräknas öka fram till prognosåret 2030, till 9 700 fordon per årsmedeldygn på Vattholmavägen och 17 850 fordon per årsmedeldygn på Råbyvägen. Idag utgörs området närmast gatorna av öppen gårdsyta, en bensinstation samt av markparkeringsplatser.

#### *Magnetfält*

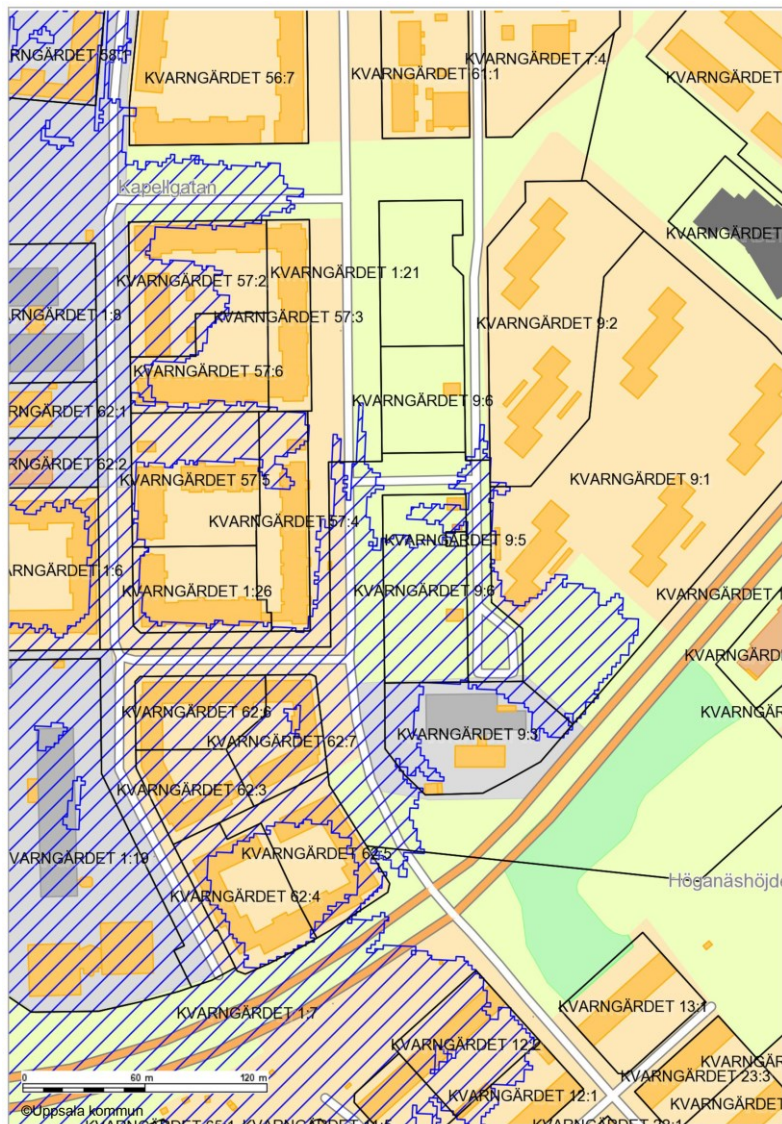
Nätstationen som ligger inom fastigheten Kvarngärdet 9:6 behöver flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Dessutom krävs ytterligare en nätstation för att försörja området med el. Kring nätstationer finns ett magnetfält som kan påverka människor. Nätstationer ska därför placeras med ett säkerhetsavstånd till bostäder.

#### *Risk*

Idag finns en bensinstation inom planområdet. För att få bygga bostäder närmare än 50 meter från bensinpumparna krävs att verksamheten avvecklas.

#### *Översvämning*

Delar av planområdet ligger inom Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps högsta beräknade flöde för översvämning. Det är framförallt fastigheterna Kvarngärdet 9:3, Kvarngärdet 9:6, Kvarngärdet 9:1 och Kvarngärdet 1:22 som påverkas av översvämningsrisken vid högsta beräknade flöde.



*Översvämningskarta som visar högsta beräknade flöde.*

#### *Rinnflod*

Kartan på nästa sida visar hur en omfattande sekundär avrinningsväg, som avleder dagvatten från ett cirka 450 hektar stort område (ljusblått), rinner in till kvarteret Vapenhuset (röd linje) i planområdets norra del. Vid tillfällen med extrem nederbörd räcker inte den flödeskapacitet som dagvattenledningarna har dimensionerats för. Ledningarna kommer att gå fulla varvid dagvattnet kommer att rinna fram på markytan.





*Kartan visar den sekundära avrinningsvägen, det ljusblå området visar det 450 hektar stora område som avrinner genom kvarteret Vapenhuset.*

#### *Markavvattningsföretag*

Befintligt markavvattningsföretag Gränby-Uppsala är inte aktivt.





Det skrafferade området visar markavvattningsföretagets båtadsområde. Kartan kommer från länsstyrelsens karttjänst.

## Förändringar

### Störningskydd mot buller

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen). Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ordnas även som kringbyggda kvarter så att en ljuddämpad sida bildas mot gården. Nära anslutning till kollektivtrafik är en ytterligare motivering till bostäder i detta läge.

- f<sub>1</sub> Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent utanför fasad på bostadshus.

Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området. Bestämmelsen gäller för bebyggelse längs med Råbyvägen och Vattholmavägen.

Se bullerkartor i bilagan *Trafikbullerutredning, ACAD*

### Solinstrålning

Den nya bebyggelsen innebär en betydligt tätare bebyggelsestruktur än den befintliga. Detta gäller både kompletteringen på bostadsgårdarna samt den tillkommande bebyggelsen längs gatorna. Bostadsgårdarna kommer att vara solbelysta under delar av varje dygn. Men i och med den tätare strukturen blir gårdarna mindre och vissa lägenheter blir mörkare än vad de är idag. Då solstudien är mycket omfattande, utgör den en bilaga till planbeskrivningen.

### Klimat

Nya bostäder innebär belastningar för klimatet. Den nya bebyggelsen placeras dock inom stadsväven, med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till Uppsalas innerstad. Dessutom kan stadens befintliga

system för VA, tele, bredband samt el användas, vilket innebär att systemen inte behöver dras till nya platser. Detta gör att den påverkan på klimatet som tillkommer vägs upp av behovet av bostäder inom stadsväven och i närhet till god kollektivtrafik.

#### *Markföroreningar*

Fördjupade markundersökningar behöver göras i samband med att bensinpumpen tas bort. Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet. Krav finns på sanering innan fastigheten bebyggs med bostäder. En bestämmelse i plankartan anger att startbesked för fastigheten Kvarngärdet 9:3 inte ges innan eventuella markföroreningar avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Kostnader för eventuell sanering regleras i köpeavtal.

#### *Luft*

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det breda gaturum som finns längs Råbyvägen och Vattholmavägen idag, blir tätare då bebyggelse placeras på markparkeringsplatser, öppen gårdsyta samt på den mark där det finns en bensinstation. I och med att den nya bebyggelsen i kvarteret Vapenhuset förtätar gaturummet längs Vattholmavägen och Råbyvägen kommer utvädringen på gatorna minska vilket innebär att luftföroreningar i gaturummet ökar. I jämförelse med nuläget bidrar även trafikökningen på främst Råbyvägen till att PM10-halterna ökar. För kvävedioxid uppvägs trafikökningen av att fordonsparken väntas bli renare år 2030 i jämförelse med nuläget.

Beräkningarna av luftföroreningshalter vid planområdet år 2030, då bebyggelsen är uppförd, visar att det inte finns någon risk för överskridande av de juridiskt bindande miljökvalitetsnormerna för partiklar, PM10; och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>. Vad gäller de vägledande miljökvalitetsmålen visar beräkningarna att de klaras för NO<sub>2</sub> men inte för PM10.

De högsta PM10-halterna vid planområdet återfinns vid den nya bebyggelsen längs Råbyvägen, där beräknad PM10-halt är cirka 40–45 µg/m<sup>3</sup>, vilket kan jämföras med normvärdet 50 µg/m<sup>3</sup>. Längs Vattholmavägen är trafikmängden mindre och bebyggelsen ligger längre ifrån vägen, vilket innebär lägre PM10-halter på cirka 30–35 µg/m<sup>3</sup>. I övriga delar av planområdet är PM10-halterna cirka 20–25 µg/m<sup>3</sup>, vilket innebär att bakgrunds nivåer och att norm- och målvärden klaras.

Även de högsta NO<sub>2</sub>-halterna återfinns längs Råbyvägen. Beräknad NO<sub>2</sub>-halt är där cirka 36–40 µg/m<sup>3</sup>, vilket kan jämföras med normvärdet 60 µg/m<sup>3</sup>. Längs Vattholmavägen är NO<sub>2</sub>-halterna cirka 30–36 µg/m<sup>3</sup>. I övriga delar av planområdet är NO<sub>2</sub>-halterna lägre än cirka 15–20 µg/m<sup>3</sup>, vilket innebär bakgrunds nivåer och att norm- och målvärden klaras.

Även om miljökvalitetsnormerna klaras är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som kommer att bo och vistas i området. Det beror på att det inte finns någon tröskelnivå under vilken negativa hälsoeffekter kan uteslutas. Särskilt känsliga för luftföroreningar är barn, gamla och människor som redan har sjukdomar i luftvägar, hjärta och kärl.

#### *Radon*

De nya byggnaderna ska uppföras radonsäkra.

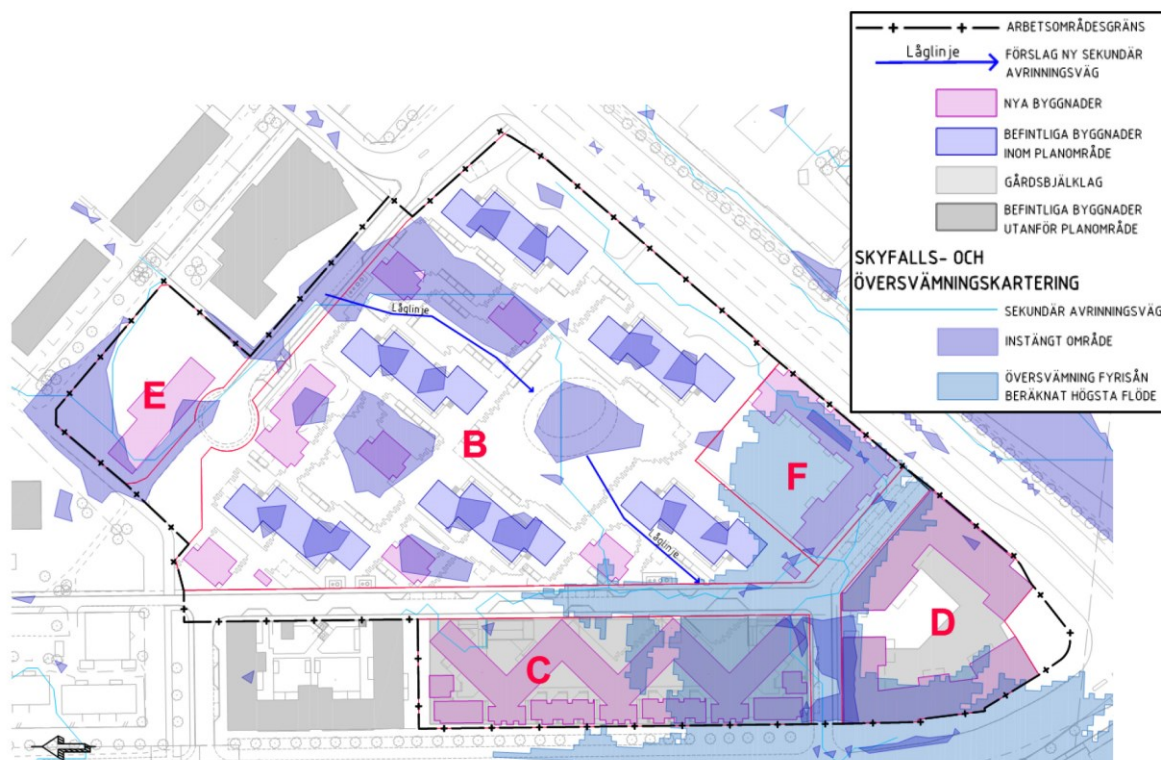
#### *Risk*

Med anledning av genomförandet av detaljplanen kommer bensinpumpen att tas ur bruk och marken kring den att saneras.

#### *Rinnflod och översvämning från Fyrisån*

Det är viktigt att planera nya områden med hänsyn till de sekundära avrinningsvägarna, som beskrivs ovan under rubriken *Förutsättningar*. När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade

översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall ABs skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



*Karta som visar instängda områden och områden som kan påverkas av höga flöden i Fyrisån.*

Störst risk för översvämning finns i dagsläget inom områdena B och E, samtidigt som det finns ett instängt område i gränsen mellan område C och D. Det finns även en risk att delar av planområdet översvämmas om Fyrisån dämmer nedströms, vid till exempel snösmältning eller långvariga regn.

En förprojektering av de två nya lokalgatorna har gjorts för att utreda eventuella instängda områden. För förlängningen av Torkelsgatan skapas en lågpunkt. Den sekundära avrinningsvägen korsar sedan område B (i kartan), där en ny låglinje måste skapas. Inom området finns det också en stor grönyta som ska fungera som en lokal översvämningssyta. När denna yta är full leds vattnet vidare på ytan till Djäknegatan och den nya förlängningen av Portalgatan.

**+0,00**      *Föreskriven höjd över mark. Med anledning av att vi vill skapa en kontrollerad översvämning, regleras marknivån.*

Beräknad högsta dämningssnivå för Fyrisån uppgår till +9,2 enligt översvämningssunderlag hämtat från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningssportal. För att undvika skada på nya byggnader bör dessa placeras med färdig golvyta över denna nivå. Nya byggnader bör även ha en minsta lutning på 2% från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset. I detta område placeras inga samhällsviktiga funktioner. Bostäderna placeras ovanpå ett garage, vilket i detta fall innebär att golvet som minst placeras på en nivå 0,5 meter över gatan.

En av de nya nätstationerna har placerats inom det område där det finns risk för översvämning i samband med det högsta beräknade flödet. Det är därför viktigt att elinstallationerna inte placeras i markhöjd, för att undvika risker i samband med höga flöden.

## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar**

#### *Vatten och avlopp (VA)*

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde.

#### *Dagvatten*

Ledningar för dagvatten finns i Vattholmavägen och Råbyvägen, viss infiltration sker på gårdarna vid befintliga bostadshus. Dagvattnet från planområdet avleds via kommunalt VA-nät och släpps ut i Fyrisån. Befintliga dagvattenledningars kapacitet är begränsad.

Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och otillfredsställande kemisk ytvattenstatus. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2021, då nödvändiga åtgärder är mycket omfattande och kräver tid innan effekt erhålls. En bidragande orsak till åns försämrade ekologiska status är fysisk påverkan på vattendraget, som reglering, dämning och muddring. (Se mer i beskrivningen av miljö kvalitetsnormen för Fyrisån.)

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erhålla en hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen. Målen innebär att:

- *Bevara vattenbalansen* – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- *Skapa en robust dagvattenhantering* – dagvattenhanteringen ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- *Ta recipienthänsyn* – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsalas recipienter.
- *Berika stadslandskapet* – Dagvattenhanteringen ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

#### *Avfall*

Idag hämtas avfall från de befintliga bostäderna från två avfallsbodar inom fastigheten Kvarngärdet 9:6. Avfallsbodarna angörs från Djäknegatan.

#### *El*

Den befintliga elnätstationen behöver flyttas med anledning av den tillkommande bebyggelsen. Dessutom krävs ytterligare en elnätsstation. Dessa placeras längs med Djäknegatan med några hundra meters mellanrum.

#### *Värme, tele och bredband*

Planområdet ligger inom det område som är försörjt med fjärrvärme, tele och bredband.

### **Förändringar**

#### *Vatten och avlopp (VA)*

Befintligt ledningsnät har kapacitet att hantera den tillkommande bebyggelsen.

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB kräver att de första 15 mm nederbörd ska fördröjas inom den egna fastigheten.

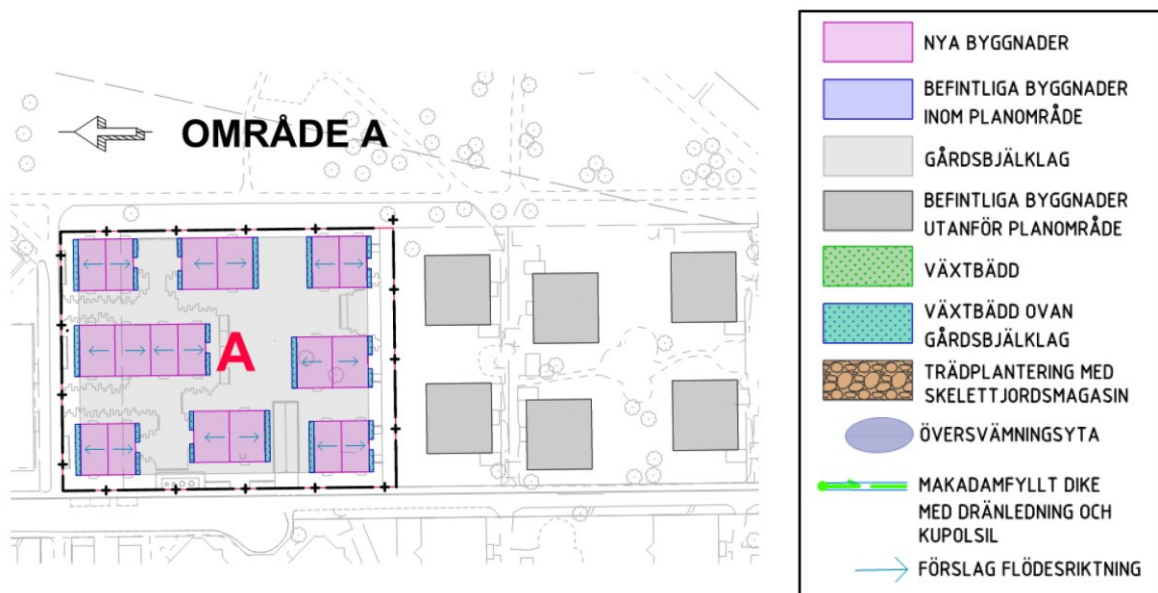


Resultatet från flödesberäkningarna i dagvattenutredningen visar att dagvattenflödena ökar efter att planområdet har bebyggt. Hela planområdets avrinning förväntas öka med omkring 500 liter/sekund efter exploatering. Vid lokal fördröjning kan flödena minska från nästan 1090 liter/sekund till omkring 650 liter/sekund, vilket innebär att flödena ökar med 150 liter/sekund jämfört med befintlig situation. Totalt måste drygt 500 kubikmeter fördröjas inom planområdet varav knappt 440 kubikmeter ska fördröjas lokalt inom kvartersmark och strax över 70 kubikmeter måste fördröjas på allmän plats.

Inom det område som planläggs för en ny fristående förskola, kan inte öppna vattenytor tillåtas på grund av risker för barnen. Dagvatten från tak och från gårdsytan avvattnas lämpligen via brunnar och slutna ledningar mot ett avskärande svackdike utmed områdets norra del.

Efter utbyggnaden inom planområdet kommer dagvatten att kunna renas i följande anläggningar som tillsammans utgör detaljplanens systemlösning för dagvattenhantering:

- Dagvatten från tak- och gårdsytor renas i grönytor; i växtbäddar och gräsytor antingen på eller utanför bjälklaget på gården.
- Dagvatten från gator renas i trädplanteringar med skelettjordsmagasin längs med respektive gata.



*Illustration som visar hur dagvattenhanteringen ska lösas på den norra tomten, Kvarngärdet 7:3. Illustrationen är gjord av Structor.*

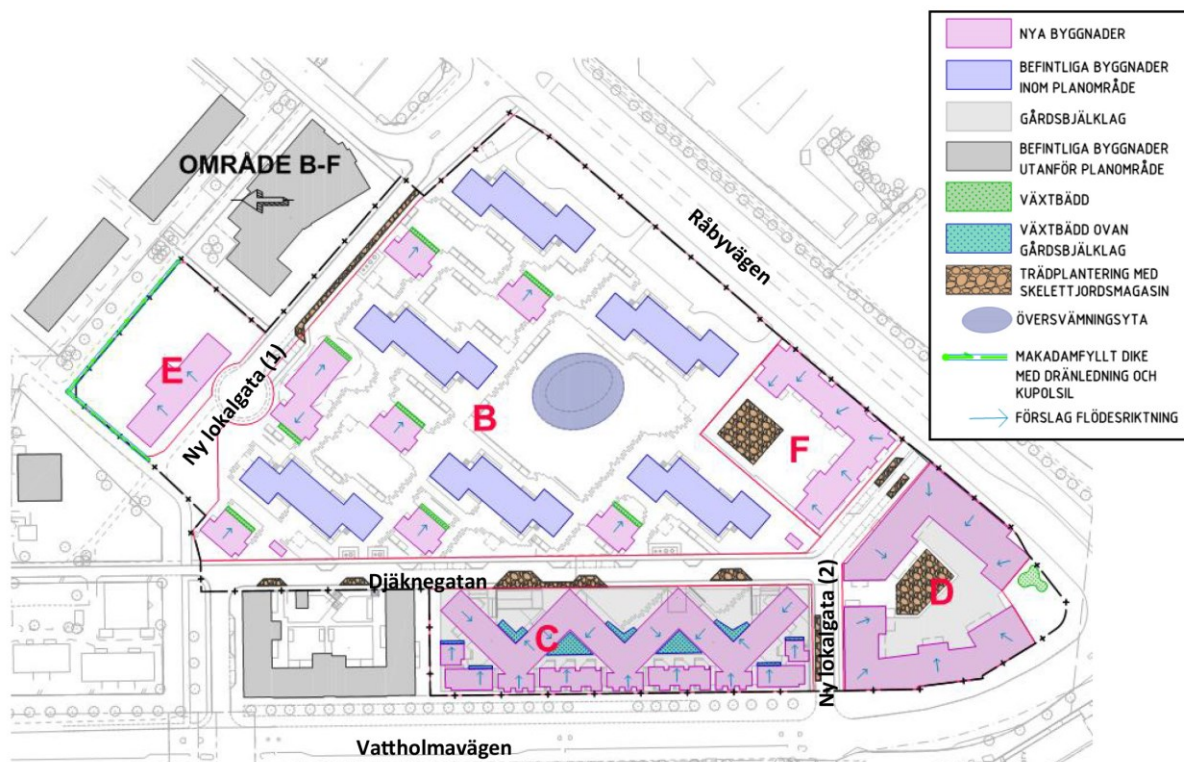
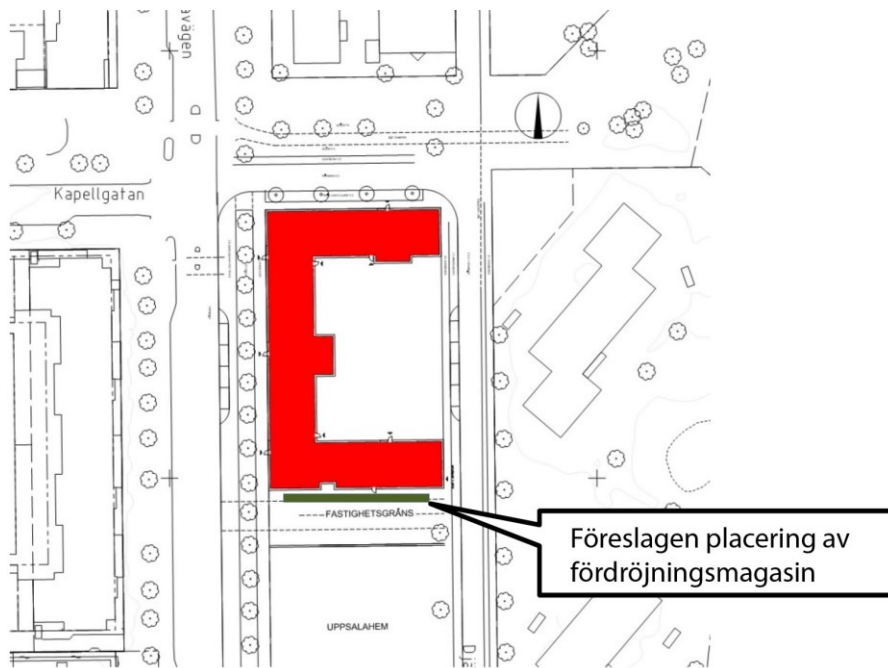


Illustration som visar hur dagvattenhanteringen ska lösas inom den södra delen av planområdet.  
Illustrationen är gjord av Structor.

n<sub>1</sub> Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.

För fastigheten Kvarngärdet 9:8 har en särskild dagvattenutredning gjorts. Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet beräknas vara 52,6 liter/sekund. Efter att planerad bebyggelse genomförts beräknas utflödet av dagvatten reducerats till cirka 39,4 liter/sekund. Dagvattenflödet minskar med cirka 13,2 liter/sekund efter utbyggnaden utan fördröjningsåtgärder. Enligt *Kravspecifikation för dagvattenutredning* från Uppsala Vatten och Avfall AB får dagvattenflödet från området vid ett 10-årsregn uppgå till maximalt 64 liter/sekund och hektar. Då exploateringsområdet är cirka 0,3 hektar stort får inte flödet överstiga 19,2 liter/sekund. För att fördröja utflödet av dagvatten från fastigheten till önskvärd nivå så anläggs ett dagvattenmagasin bestående av kassetter. Magasinet ska ha en volym på 17 kubikmeter. När magasinet har byggts behövs inga övriga åtgärder vidtas för att klara fördröjningen, så att flödet från fastigheten till det kommunala ledningsnätet blir 19 liter/sekund. För att få ner halterna av föroreningar i dagvattnet kan man anlägga gröna tak eller ett makadammagasin istället för kassetter. Ett makadammagasin behöver ha en volym på cirka 54 kubikmeter. Även detta ryms inom den anvisade ytan.



*Illustration som visar placeringen av fördröjningsmagasin inom fastigheten Kvarngärdet 9:8. Illustrationen är gjord av Bjerking.*

#### *Avfall*

Renhållningsfordon ska kunna angöra vid allmänna gator utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Stationer för sopsortering ska anordnas inom planområdet. Nedgrävda avfallsbehållare planeras längs östra sidan av Djäknegatan och västra sidan av den nya angöringsgatan förbi Korskyrkan. För övrig bebyggelse placeras soprum mot Djäknegatan och de nya mindre gatorna. Uppställningsplatsen för avfallsfordon ska ligga i en lastzon som inte får användas för parkering. Dragväg för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord. Den ska också vara fri från hinder och nivåskillnader.

#### *El*

Inom planområdet finns det möjlighet att uppföra två nätstationer. För den befintliga nätstationen, som behöver flyttas med anledning av de nya byggnaderna, säkras en ersättningsplats i de södra delarna av planområdet. Den nya bebyggelsen kan, med förflyttningen av den befintliga elstationen samt komplettering med en ny nätstation, kopplas mot det befintliga elnätet.

#### **E**      *Tekniska anläggningar.*

##### *Värme, tele och bredband*

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintliga värmeledningar och till befintliga kablar för telefoni och bredband.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning**

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägarna. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägarna. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### **Avtal**

#### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal med respektive fastighetsägare ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. Råbyvägen kommer att byggas om med anledning av projektets genomförande. Byggherrarna förväntas stå för en del av kostnaden för ombyggnationen.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### **Buller**

En trafikbullerutredning har gjorts. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

#### **Översvämningar**

De södra delarna av planområdet påverkas av det högsta beräknade flödet från Fyrisån. Bostädernas golv ska placeras över flödets högsta nivå. Planområdet påverkas dessutom av en rinnflod för dagvatten vid extrema regn. En förprojektering har tagits fram för att leda dagvattnet längs allmän plats samt höjdsättning av en bostadsgård för omhändertagande av rinnfloden. Detta för att undvika skador på fastigheterna.

#### **Geoteknik**

En fördjupad studie av de geotekniska förhållandena på platsen kommer att behöva göras i samband med bygglov och projektering.

#### **Markföroreningar**

För bostadsändamål krävs att marken ska uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas. För tomten där bensinmacken har stått innebär detta att marken kommer att behöva saneras. Ansvarig för saneringen är verksamhetsutövaren ST1 och exploatören AB Borätt och Senorgården AB.



## 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 byggregrelaterade skador.

## Ledningar

*Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2016-06-21:*

- *Uppsala Vatten och Avfall AB.*
  - Stora dagvattenledningar finns nära fastighetsgränsen längs med Vattholmavägen och Råbyvägen. Dessa ligger på ca 3 meters djup.
  - I Råbyvägen och Vattholmavägen ligger även andra dag-, spill- och dricksvattenledningar som inte bedöms påverkas av planens genomförande.
  - En av dagvattenledningarna i Råbyvägen, samt en spillvattenledning fortsätter mot nordväst förbi Korskyrkan och korsar den planerade förskoletomten.
  - Norr om Kvarngärdet 9:8 passerar en dricksvattenledning nära fastigheten.
  - I Djäknegatan ligger, dag-, spill- och dricksvattenledningar. Dessa korsar även fastigheten Kvarngärdet 9:3. Eventuellt kan dessa flyttas till förlängningen av Portalgatan.
- *Vattenfall Eldistribution AB.* Elledningar ligger i Djäknegatan samt ansluter till en befintlig nätstation vid Kvarngärdet 9:6. Vissa av ledningarna och nätstationen kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra exploateringen med bostadshus. Dessutom genererar den nya bebyggelsen behov av ytterligare en nätstation och förstärkning av det befintliga elnätet.
- *Vattenfall Värme AB.* Fjärrvärmeledningar korsar fastigheten Kvarngärdet 9:8 och 1:21. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen. Fjärrvärmeledningarna fortsätter även förbi den planerade förskoletomten. Här skapas ett u-område för ledningarna längs med gång- och cykelbanan.
- *Uppsala kommun.* Ledningar för gatubelysning ligger i de allmänna gatorna Vattholmavägen, Råbyvägen och Djäknegatan, samt längs med gång- och cykelvägarna som leder till Kapellgårdesparken. Vissa av ledningarna kommer att behöva flyttas eller tas bort i samband med att elnätsstationen flyttas och förskoletomten bebyggs.
- *Skanova.* Telekablar finns inom planområdet. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Telenor.* Telekablar finns inom planområdet. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Trafikverket.* Genom området går en starkströmskabel som behöver flyttas.

På förskoletomten reserveras ett u-område med möjlighet att skapa en ledningsrätt för befintliga dag- och spillvattenledningar, respektive fjärrvärmeledning.

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. Den som initierar en flytt av ledningar ska bekosta den om inte annat angivits i ledningsrättsavtal.

## Elförsörjning

En befintlig nätstation måste flyttas och ytterligare en nätstation behöver uppföras inom planområdet för att försörja de nya byggnaderna med el. Nätstationen kan placeras inom ett E-område som reserveras i planområdets södra del.

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har gjorts för kvartersmarken inom planområdet. Området kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. Kapaciteten i de befintliga dagvattenledningarna är dock begränsad. En förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår är därför att dagvattnet från området fördröjs och jämnas ut, innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet. Lösning för detta ska redovisas i bygglovskedet. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av en gemensamhetsanläggning.

Dagvatten från allmän plats hanteras företrädevis med hjälp av skelettjordar under planteringsytor.

## **Masshantering**

Det kan finnas behov av att förorenade massor behöver deponeras i samband med genomförandet av detaljplanen.

## **Alléer**

Träd som ingår i biotopskyddade alléer kommer att ersättas i närheten av planområdet. Lika många träd som tas ned kommer att återplanteras.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

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

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

## **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av VA-ledningar inom planområdet regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare. Kostnader för flytt av övriga ledningar regleras i huvudsak i separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar. Kostnaden för flytt av transformatorstation bekostas av byggherrarna.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Gatunätet görs om vilket innebär en förändring av gränser mellan kvartersmark och allmän plats på vissa ställen. Befintlig infart till Djäknegatan och befintliga vändplaner övergår till kvartersmark. Istället skapas en ny koppling mellan Vattholmavägen, Djäknegatan och Råbyvägen i förlängningen av Portalgatan. Kvarngärdet 9:1, 9:2, 9:3 och 7:3 utökas då allmän plats övergår till kvartersmark.

En ny fastighet bildas för förskoleändamål bakom Korskyrkan. Angöring till båda förskolorna och punkthusen innebär en vändplan som planläggs som allmän plats och delvis placeras över

fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2. I samband med övrig fastighetsreglering föreslås att Kvarngärdet 9:1 och 9:2 slås samman.

Råbyvägens nya sektion innebär ett visst intrång på Kvarngärdet 9:1. Uppsalahem planerar att stycka av en fastighet från Kvarngärdet 9:1 för att sälja till JM AB. Fastigheten 9:5, som är avstyckat för elnätsstation, införlivas i Kvarngärdet 9:6. Istället avstyckas två fastigheter för elnätsstationer intill Djäknegatan.

För parkeringsgarage och övriga gemensamma anläggningar, till exempel dagvattenhantering kan gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Den befintliga ledningsrätten för Trafikverkets kabel blir onyttig i och med den planerade flytten av ledningen och ledningsrätten bör därför upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

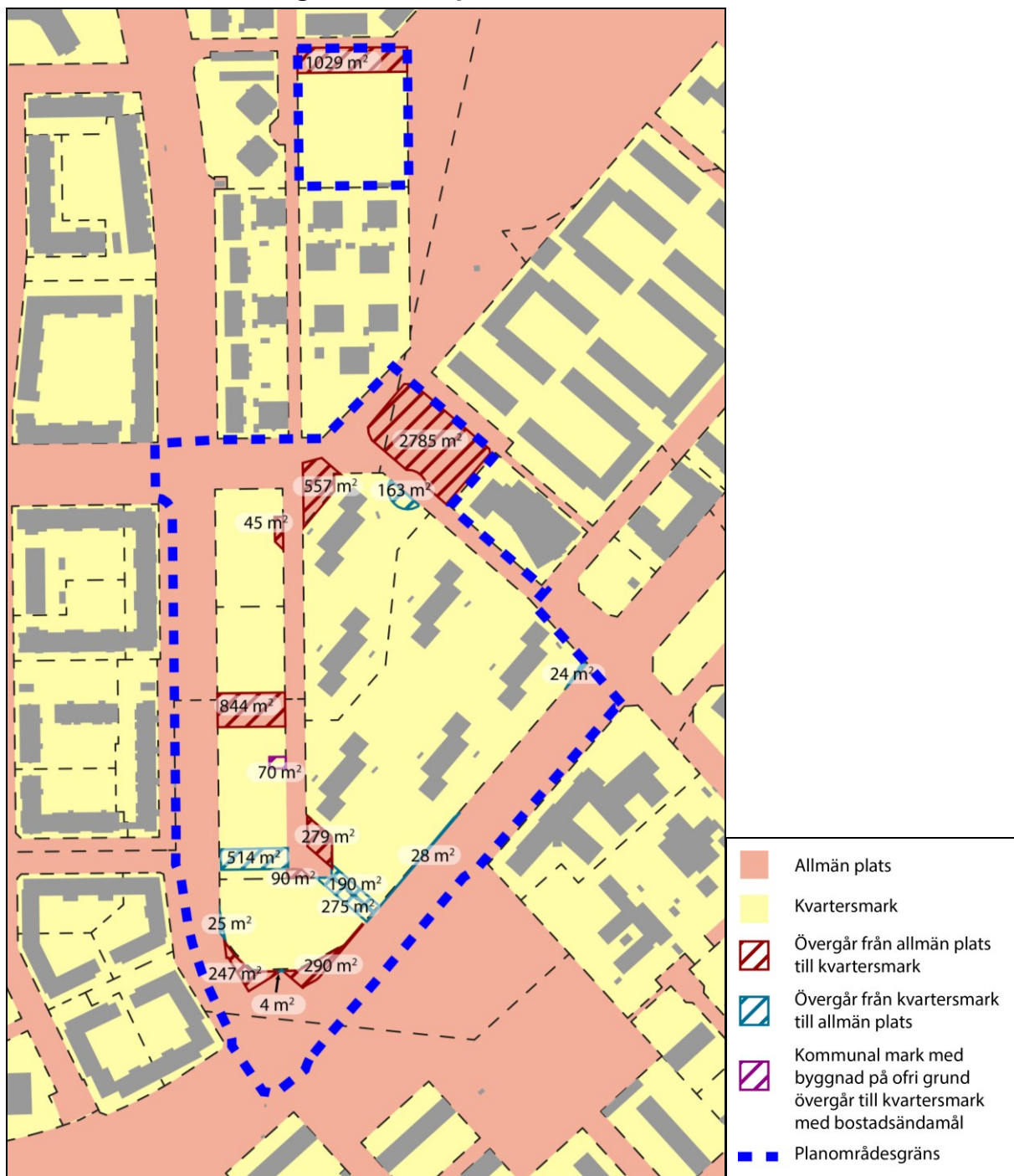
### **Förrättningskostnader**

Kostnader för lantmåteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

### **Upphävande av tomtindelning**

För Kvarngärdet 9:1 och 9:2 gällde tidigare en tomtindelning Vapenhuset 0380-1/KV9. För Kvarngärdet 7:3 gällde tidigare tomtindelning Djäknen 0380-3/KV7. Tomtindelningarna är inte förenliga med detaljplanens genomförande och upphävs i samband med att planen vinner laga kraft. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Kartan visar detaljplanens konsekvenser för fastigheterna inom planområdet.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planen inte genomförs till exempel om den tidigare planen fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Detaljplanen innebär ett samlat grepp kring bebyggelseutvecklingen i och omkring kvarteret



Vapenhuset. Det innebär att flera komplexa frågor kan hanteras med ett samlat grepp. Om planen inte antas är det troligt att området delas upp i mindre delområden, vilket ger sämre möjligheter för samordning etcetera.

## **Miljöaspekter**

### **Stadsbild**

Detaljplanen innebär att mark som idag utgörs av parkeringsplatser utmed Vattholmavägen bebyggs med bostäder. Förslaget innebär också att ny bostadsbebyggelse tillkommer på bostadsgårdar samt att en befintlig förskola rivs och på tomten tillkommer nya bostäder. Förskolan ska ersättas med en ny tomt, inom planområdet. Utmed Vattholmavägen och Råbyvägen kommer bebyggelsen att få mer innerstadskaraktär och det ställs krav på lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en förändring i positiv riktning för stadsbilden, då Vattholmavägens och Råbyvägens karaktär förändras. Detaljplanen utgör en del i satsningen på bebyggelseutveckling längs Vattholmavägen och Råbyvägen. Detaljplanen möjliggör ett genomförande av intentionerna i Uppsala kommuns innerstadsstrategi.

### **Kulturmiljö**

Befintliga studentbostäder inom fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2 är utpekade som kulturhistoriskt intressanta. Den komplettering som föreslås innebär att nya punkthus tillkommer på bostadsgårdarna. För att tydliggöra de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna möjliggörs en ny bebyggelse som är något högre. Detta kommer att göra att de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna även fortsättningsvis kommer att vara klart avskiljbara i sin volym och tydliga som grupp.

Planområdet ligger i anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad, C 40 A. Uttryck för riksintresset är bland annat den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torg och från Fyrisån. Det innefattar även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på riksintressena. Från stadens infartsvägar kommer detaljplanen inte att skymma stadens landmärken; domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva.

### **Naturmiljö**

Detaljplanen bedöms inte påverka häckningsplatsen för råkor negativt, då det inte finns några observationer på platsen sedan början av 2000-talet.

Då biotopskydd kan gälla för allén utmed Vattholmavägen kommer sektionen för Vattholmavägen att anpassas efter denna. Bebyggelsen placeras så att allén kan bevaras. Även allén på södra sidan av Råbyvägen bevaras. De alléer med bäst förutsättningar att utgöra stommen för den biologiska mångfalden i området kommer att bevaras. Lönnallén utmed Djäknegatan kommer att behöva tas ned, för att de nya husen ska rymmas. Träden har bedömts ha låga naturvärden samtidigt som de har låga estetiska kvaliteter. Träden kommer att ersättas i närheten av planområdet.

### **Rekreation och friluftsliv**

Ett ökat antal boende i området ökar slitaget på befintliga parker i området. Byggnadsprojekten ska därmed finansiera en upprustning av Höganäsparken där en större del av parken aktiveras. Förskolan på mark som idag är planlagd som parkmark, men som inte har några större rekreations- eller friluftsvärden. Det finns dock en liten lekplats för barn. De värden som försvinner i och med att en förskola etableras i denna del av parken ska, i enlighet med översiktsplanen från 2016, ersättas i Höganäsparken. I Höganäsparken finns det möjlighet att komplettera med mindre idrottsanläggningar eller annan aktivitet för lite äldre barn. Konsekvensen för idrott är att det blir möjligt att tillskapa anläggningar för spontanidrott.

## **Mark och vatten**

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer bensinmackstomten att saneras till nivå känslig markanvändning, vilket har positiva effekter för mark och vatten.

## **Resurshushållning**

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning, då nya system för hantering av VA och energi krävs. Då bebyggelsetillskottet i detta fall består av bostäder och liten andel verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli så stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av VA och energi kan användas.

### *Miljökvalitetsnormer för grundvattenmagasin*

Risken för negativ påverkan på miljökvalitetsnormen för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan är små, då säkerhetsaspekter för grundvattenmagasinet kommer att vidtas vid genomförandet av byggnationen.

## **Hälsa och säkerhet**

Utmed Vattholmavägen och vid Råbyvägen kommer avstegsfall från Boverkets huvudregel gällande buller att behöva göras, vilket innebär att bostäderna ska ha en sida som är tyst eller ljuddämpad. För befintliga bostäder och tillkommande bostäder på bostadsgårdar kommer ljudmiljön att bli bättre då den nya bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm mot Vattholmavägen, Råbyvägen och Ostkustbanan (järnvägen).

## **Sociala aspekter**

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ett nytt torg att tillkomma vid korsningen Råbyvägen och Vattholmavägen. Denna plats kommer att fungera som en mötesplats för de boende i närområdet.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära att en mer varierad bebyggelsestruktur tillkommer intill Vattholmavägen. Bebyggelsen kommer att utgöras av lägenheter i olika storlekar och med olika upplåtelseformer, vilket bidrar till ett varierat utbud av lägenheter.

## **Trygghet**

De stora markparkeringsplatser som finns längs Vattholmavägen kommer att bebyggas med bostadshus. Butiker i bottenvåningarna samt bostäder med fönster mot gatorna innebär att fler personer att bo och röra sig i området, vilket ökar den upplevda känslan av trygghet.

## **Säkerhet**

När markparkeringsplatserna utmed Vattholmavägen bebyggs kommer gaturummet att upplevas som smalare, vilket får till följd att trafikanterna på gatan blir mer uppmärksamma. Avsikten är att planen ska motverka att det uppstår prång eller smala gränder som kan utgöra osäkra platser. Det kommer att finnas gångbanor utmed alla tillkommande gator, för att säkerställa säkerheten för oskyddade trafikanter.

## **Tillgänglighet**

Vid genomförandet av detaljplanen ska de regler som finns för tillgänglighet följas. Studier har gjorts för att säkerställa att entréer är tillgängliga, både för boende och för besökande. Bebyggelsen placeras på ett sådant sätt att orienterbarheten även fortsättningsvis fungerar bra i området.

### **Barnperspektiv**

Förskolorna har placerats i nära anslutning till Kapellgärdesparken. I dessa lägen går det att få en förskolegård utan bullerproblematisering samtidigt som det finns goda förutsättningar att skapa säkra skolvägar till och från förskolan.

### **Upplåtelseformer**

Området bebyggs av flera olika byggherrar med olika inriktning. Därmed skapas en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och bostäder för äldre.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Det nya torget som planeras vid korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen, kommer att utgöra en ny typ av mötesplats i området. Vid torget kommer det att finnas målpunkter som lockar människor från närområdet och personer från andra delar av Uppsala. Utmed de stora stråken längs med Råbyvägen och Vattholmavägen ställs krav på lokaler i bottenvåningarna för att skapa förutsättningar för stadsliv. Konsekvenserna av att det tillkommer bebyggelse och allmänna platser i Kvarngärdet är att det skapas en stadsdel med innerstadskarakter i enlighet med översiktsplanen.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet, då planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyråsån och det område som är utpekad för grundvattenmagasin Sävjaån-Samnan.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens måste sökas för grundläggning i det yttre vattenskyddsområdet. Detaljplanen berör även det generella biotopskyddet eftersom det finns ett antal uppvuxna träd vid de befintliga byggnaderna. Dispens från det generella biotopskyddet har sökts i samband med planarbetet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala april 2017

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Sofie Rosell Güler  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2017-04-27