

Handläggare
Saga Wingård
018-727 46 14

Diarienummer
PBN 2014-001703

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Vapenhuset, med flera

Normalt planförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan GRANSKNING pågår mellan 30 mars och 27 april 2020

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

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. De nya byggnaderna ska samspela med kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom kvarteret samt bidra till Råbyvägens och Vattholmavägens omvandling till stadsgator.

Detaljplanen möjliggör cirka 800 nya lägenheter, varav cirka 240 förväntas vara studentlägenheter. Planen ställer krav på lokaler i bottenvåningarna längs med de stora gatorna. I korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen planeras för ett nytt torg och en livsmedelsbutik. Totalt ställs krav på minst 1 250 kvadratmeter centrum/handelsyta. Nya bostäder genererar ett behov av nya förskoleplatser. Dessutom måste de förskoleplatser som tas i anspråk för bostadsbebyggelse ersättas inom planområdet. Inom planområdet planeras därmed för två förskolor.

Ändringar efter samråd

- Kvarngärdet 9:8 har utgått ur planen, av ekonomiska skäl, på begäran av fastighetsägaren.
- Som en följd av att Kvarngärdet 9:8 utgått kan kostnaden för flytt av fjärrvärmeledning inte täckas. Därmed utgår även det nordligaste punkthuset ur planförslaget.
- Ett flertal olika alternativ för förskolornas storlek och placering har studerats. Trafiksäkerheten och möjlighet till friyta har varit vägledande. Friytans storlek beror på antalet avdelningar, men bedöms uppgå till 20–25 kvadratmeter per barn. Kommunens riktlinjer anger att friyta kan minskas ner till 20 kvadratmeter per barn om förskolan ligger i anslutning till park. Båda förskoletomterna ligger i direkt anslutning till Kapellgärdesparken.
- Kraven på lokaler i bottenvåningen har setts över. Bland annat ställs nu krav på en stor lokal i bottenvåningen mot torget för att öka sannolikheten att en livsmedelsbutik etableras inom planområdet.
- Varsamhetsbestämmelser för befintliga skivhus har införts.
- Bullerutredning, solstudier, dagvattenutredning inklusive utredning om rinnflod, PM om att bygga nära ledningar och förprojektering av Råbyvägen och södra delen av Vattholmavägen har uppdaterats.
- Planhandlingen har uppdaterats med ny information angående *”Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”*. Planområdet ligger inom område med måttlig känslighet. Detta har inte påverkat planens utformning.
- Förprojektering och trafiksimulering har genererat mindre justeringar mellan allmän plats och kvartersmark längs Råbyvägen.
- Pastorsgatan mellan Djäknegatan och Råbyvägen har breddats något för att möjliggöra cykling i båda riktningarna
- Okulärbesiktning av hästkastanjer på Vattholmavägen har genomförts, samt bedömning av att bygga intill en biotopskyddad kastanjeallé.
- Byggrättsgränsen vid Vattholmavägen har flyttats ett par meter längre österut för att ge plats åt kastanjeallén och ha tillräckligt avstånd till en befintlig dagvattenledning.
- Samtliga planbestämmelser har setts över för att anpassas till Boverkets planbestämmelsekatalog. För Kvarngärdet 9:6 och 7:3 har planen anpassats för att möjliggöra mer än en typ av bebyggelsestruktur.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras med mera. 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.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-08-28.

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling



Den läser du nu!

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, ACAD daterad 2020-03-20 rev 2020-03-24
- Miljöteknisk markundersökning Kvarngärdet 9:3, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, daterad 2013-06-17
- Solstudier, Metod daterad 2019-12-06
- Dagvattenutredning, Structor daterad 2019-12-06 reviderade 2020-02-21
- PM om bebyggelse nära ledningar, JM 2017-05-24
- PM om bebyggelse nära ledningar, Uppsalahem reviderad 2018-10-12
- Beräkningar för halter av partiklar, PM10, och kvävedioxid NO2, LVF daterad 2016-10-24
- Förprojektering Råbyvägen och södra delen av Vattholmavägen, närtid och framtid, daterad 2018-09-03
- Trafiksimulering Råbyvägen daterad 2017-06-02
- Okulärbesiktning av hästkastanjer på Vattholmavägen, Uppsala daterad 2018-08-17
- Bedömning av placering för gångväg intill allé av hästkastanjer ut med Vattholmavägen Uppsala, VIÖS AB, daterad 2018-06-18
- Bedömning bevarandemöjligheter av hästkastanjer vid byggnation Vattholmavägen, Uppsala, VIÖS AB, daterad 2018-05-06

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommunens kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

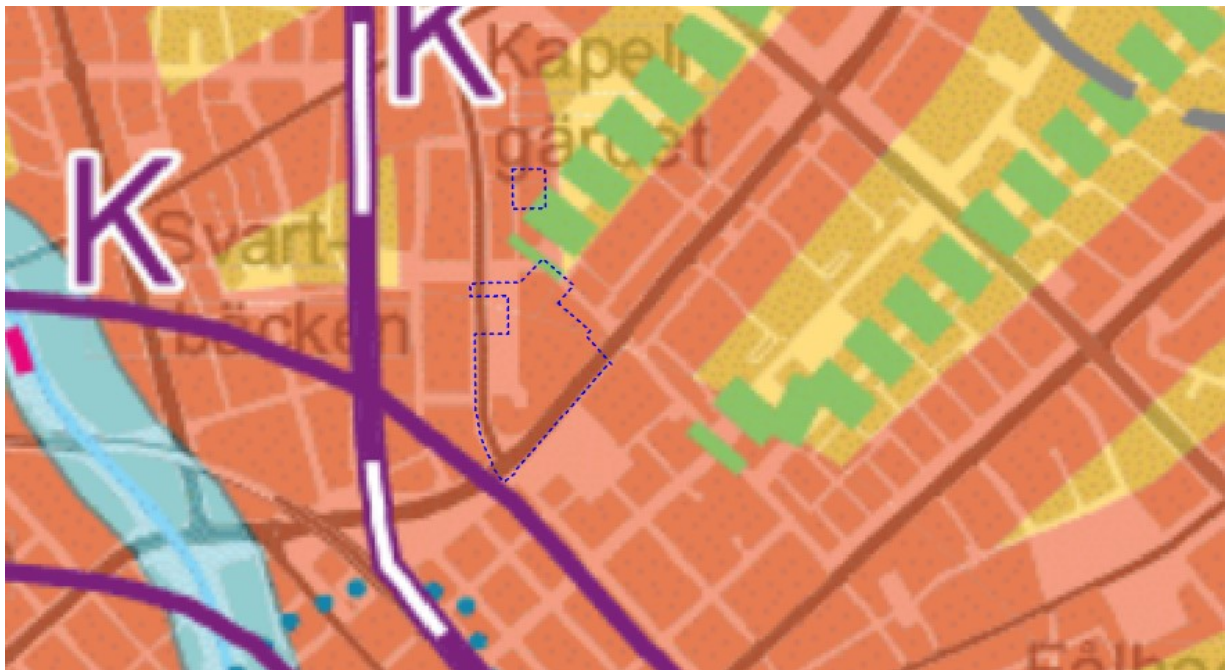
INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Ändringar efter samråd	2
Läsanvisningar	3
HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	6
Detaljplaner	6
PLANENS INNEHÅLL	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag	8
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	19
Park och natur	20
Förskola	19
Trafik och tillgänglighet	23
Sociala frågor	31
Mark och geoteknik	32
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	32
Hälsa och säkerhet	34
Teknisk försörjning	42
Planbestämmelser	43
PLANENS GENOMFÖRANDE	51
Organisatoriska åtgärder	51
Fastighetsrättsliga åtgärder	51
Ekonomiska åtgärder	54
Tekniska åtgärder	54
PLANENS KONSEKVENSER	57
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	57
Miljöaspekter	57
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	60
Översiktsplanen	60
Miljöbalken	60
Medverkande	61

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen (2016) 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. Hållplatslägena och andra strategiska platser ska ha en strukturerande roll för lokalisering av verksamheter, platsbildningar och bebyggelsekoncentrationer.

Södra delen av planområdet ligger inom det område som i översiktsplanen 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.



Utdrag ur översiktsplanen. Stadsstråken är illustrerade med tjocka, röda linjer och innerstaden är markerad med samma röda färg. Kapellgärdesstråket är markerat med streckad grön linje. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

Det finns ett sammanhängande grönt stråk från Gamla Uppsala in mot innerstaden, där Kapellgärdesparken ingår. I översiktsplanen kallas grönt stråket Kapellgärdesstråket. 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 grönt stråket ska bibehållas och utvecklas för att skapa ett grönt rörelsestråk mellan innerstaden och *von Bahrskas stråket*, via Kapellgärdesparken och Bellmansparken.

Innerstadsstrategin

I samband med översiktsplanen antogs även *Uppsalas innerstadsstrategi – Stadsliv i mänsklig skala*, som är 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 Höganäshöjden 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.

I februari 2005 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 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

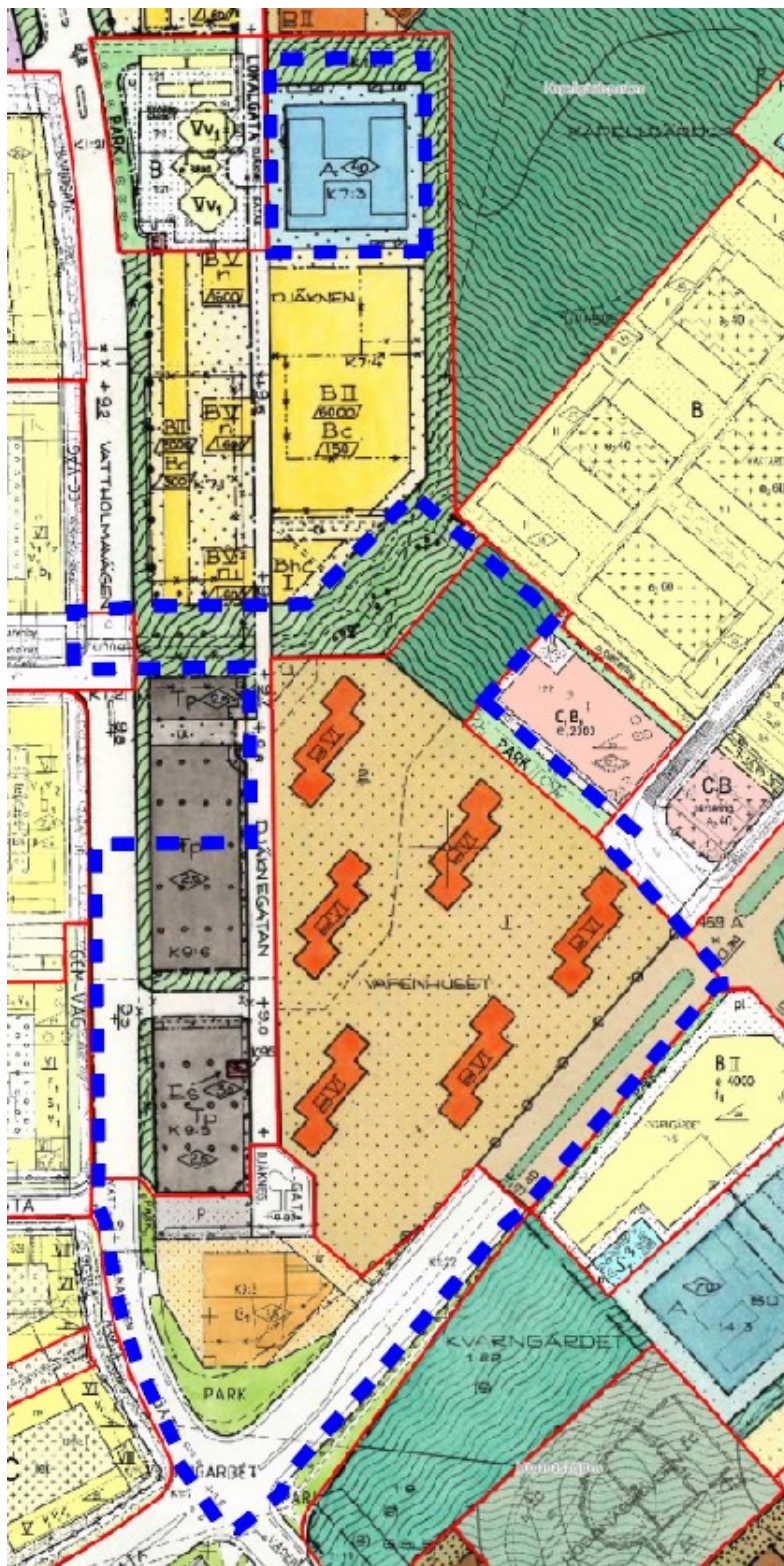
Under 2011 togs en utredning fram för Råbyvägen, *Råbyvägen – utredning om utveckling av stråket*. Rapportens syfte är att belysa hur en utveckling av ny bebyggelse längs Råbyvägen kan ske samt hur Råbyvägen ska fungera och utformas som stomlinjestråk för kollektivtrafik och stadsstråk i en växande stad. Syftet med utvecklingen av stråket är att gatan ska få mer innerstadskaraktär med handels- och besöksfunktioner. De utgångspunkter som gäller för detaljplanen avseende Råbyvägen är:

- Råbyvägen ska ha ett sektionensmått på 31 meter och inrymma separata kollektivtrafikkörfält, bilkörfält, kantstensparkering, trädplantering och gångzoner samt cykelbanor.
- Råbyvägen utgör ett stråk för kollektivtrafik med 5- till 10-minuterstrafik. Sektionen anpassas även för att möjliggöra eventuell framtida spårtrafik. Utrymme för ett hållplatsläge för spårvagn ska finnas på sträckan förbi det aktuella området.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av flera olika äldre detaljplaner. *Detaljplan för kvarteret Saga m. fl.* som vann laga kraft 1988, *Stadsplan för del av Kapellgärdet kv Djäknen m. fl.* fastställd 1982 och *Stadsplan för Kv Djäknen m. fl.* fastställd 1971. För Kvarngärdet 9:8 angavs markanvändningen bensinstation med handel. Kvarngärdet 9:6 var planlagt för parkering. Kvarngärdet 9:1 och 9:2 var planlagt för bostäder. Området mellan de befintliga byggnaderna fick inte bebyggas. Området som planläggs för förskola var planlagt som park. I området finns även flera impedimentytor som var planlagda som park. Befintliga gator var planlagda som gator.

Tomtindelning för fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2 akt 0380-1/KV9 fastställd 1965-05-13 respektive för Kvarngärdet 7:3 akt 0380-3/KV7 fastställd 1972-03-09 upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.



Detaljplaner i området. Planerna ersätts inom planområdet som är markerat med blå streckad linje.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

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. De nya byggnaderna ska samspela med kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom kvarteret samt bidra till Råbyvägen och Vattholmavägens omvandling till stadsgator.

Planens huvuddrag

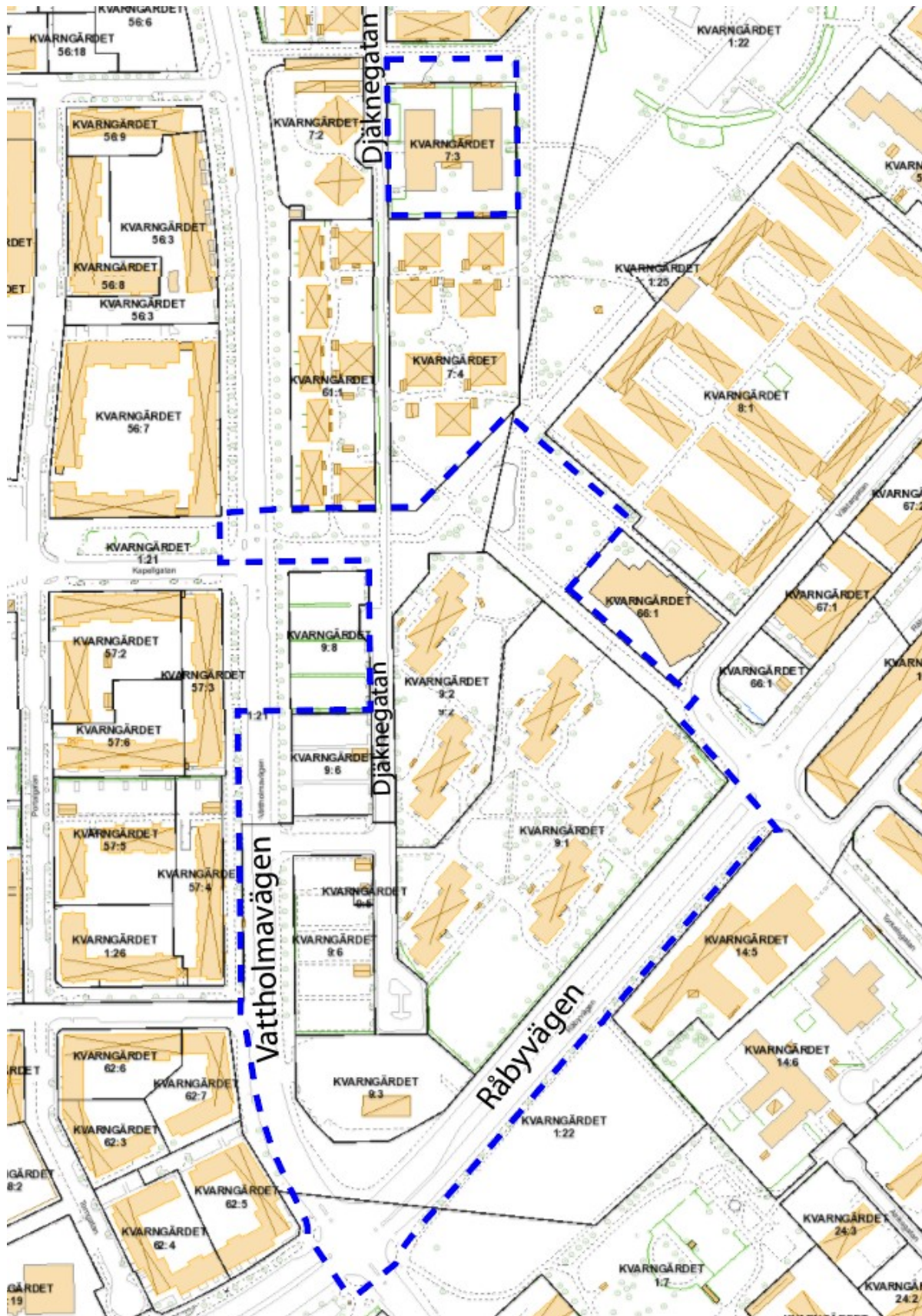
Planen är en viktig pusselbit i den stadsomvandling som pågår inom Kvarngärdet och Kapellgärdet. Infartsvägarna Råbyvägen och Vattholmavägen omvandlas successivt till stadsgator och ett nytt mer finmaskigt och sammanhängande gatunät skapas.

Detaljplanen möjliggör cirka 800 nya lägenheter, varav cirka 240 förväntas vara studentlägenheter. Krav ställs på lokaler i bottenvåningarna längs med de stora gatorna. I korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen planeras för ett nytt torg och en livsmedelsbutik. Totalt ställs krav på minst 1 250 kvadratmeter centrum/handelsyta. Nya bostäder genererar ett behov av nya förskoleplatser. Dessutom måste de förskoleplatser som tas i anspråk för bostadsbebyggelse ersättas inom planområdet. Inom planområdet planeras därmed för två förskolor.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är uppdelat i två delar, en större del i söder och en mindre del i norr. I det södra området avgränsas planerad bebyggelse av Vattholmavägen i väster och Råbyvägen i söder. Planområdet omfattar de privata fastigheterna Kvarngärdet 9:1, 9:2, 9:3, 9:5 och 9:6 samt delar av de kommunala fastigheterna Kvarngärdet 1:21 och 1:22. Den norra delen omfattar fastigheten Kvarngärdet 7:3 vid Djäknegatan, där det idag ligger en Montessoriskola, samt en mindre del av den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:21. Planområdet omfattar totalt knappt 8 hektar.



Översiktskarta. Planområdet markerat med blå streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Stadsdelen Kvarngärdet karaktäriseras av flerbostadshus från 1960- och 1970-talet med återvändsgator och funktionsseparerade gårdar. Kvarteret Vapenhuset ligger i direkt anslutning till Uppsalas innerstad. Bebyggelsen består av skivhus i sex våningar, med stora bostadsgårdar. Bebyggelsen innehåller studentbostäder. Kvarngärdet är en stadsdel där en stor utveckling 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 såsom kiosk, frisör eller gym.

Den västra sidan av Vattholmavägen (Kapellgärdet) har byggts ut med bostadsbebyggelse i stadskvarter under 2000-talet. Bebyggelsen är fem till sju våningar hög. Fasadmaterialen varierar, men till största delen är fasaderna putsade i olika kulörer. Ny bebyggelse har även tillkommit längs Råbyvägen strax norr om planområdet. Denna bebyggelse bidrar till omvandlingen av Råbyvägen till stadsgata. På den östra sidan av Vattholmavägen finns stora markparkeringsplatser.



Vattholmavägen i riktning mot söder in mot staden. På bilden syns befintliga markparkeringar och intilliggande bebyggelse inom Kapellgärdet. Flygfotografi från 2014. Bilden är tagen av Sven Tideman.

I hörnläget mot korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen-Väderkvarnsgatan har det funnits en bensinstation i en våning samt ett gatukök av tillfällig karaktär. Nu finns dock bara pumpen från bensinstationen kvar. Båda byggnaderna som fanns här har rivits. Råbyvägen upplevs idag på denna sträcka som en barriär, med få passagemöjligheter. Vegetationen i Höganäshöjden närmast Råbyvägen bidrar till barriärverkan.

Norr om kvarteret Vapenhuset finns flerbostadshus i punkthusform och radhus. Inom fastigheten Kvarngärdet 7:3 finns en Montessoriskola och förskola i ett plan. Nordöst om kvarteret Vapenhuset ligger Korskyrkan. Bortanför Korskyrkan finns ett studentbostadsområde med låga lamellhus. Längs med Råbyvägen nordöst om planområdet har det under de senaste åren byggts flerbostadshus i u-formade kvarter på båda sidorna av gatan.



Vy från söder. Flygfoto från BlomWEB från 2016 som visar delar av planområdet och omgivande bebyggelse.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

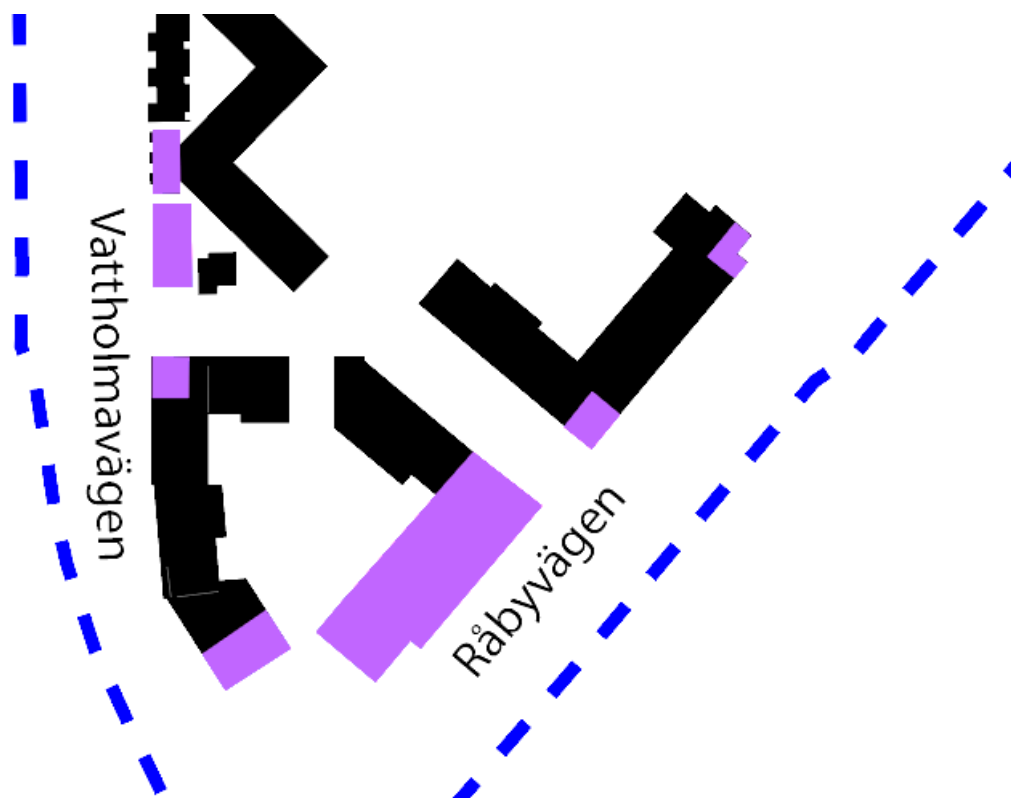
Övergripande struktur

Bebyggelsen utformas främst i kvartersform med bullerskyddade gårdar. För att skapa tydligare gaturum på Vattholmavägen och Råbyvägen placeras bebyggelsen nära fastighetsgräns mot gata. Ett genomförande av detaljplanen skapar en tydligare gatustruktur. Fler kopplingar över Råbyvägen skapas i samband med exploateringen. Studentbostadsområdet kompletteras med punkthus. Befintlig Montessoriskola/förskola rivs och ersätts med flerbostadshus och förskola.

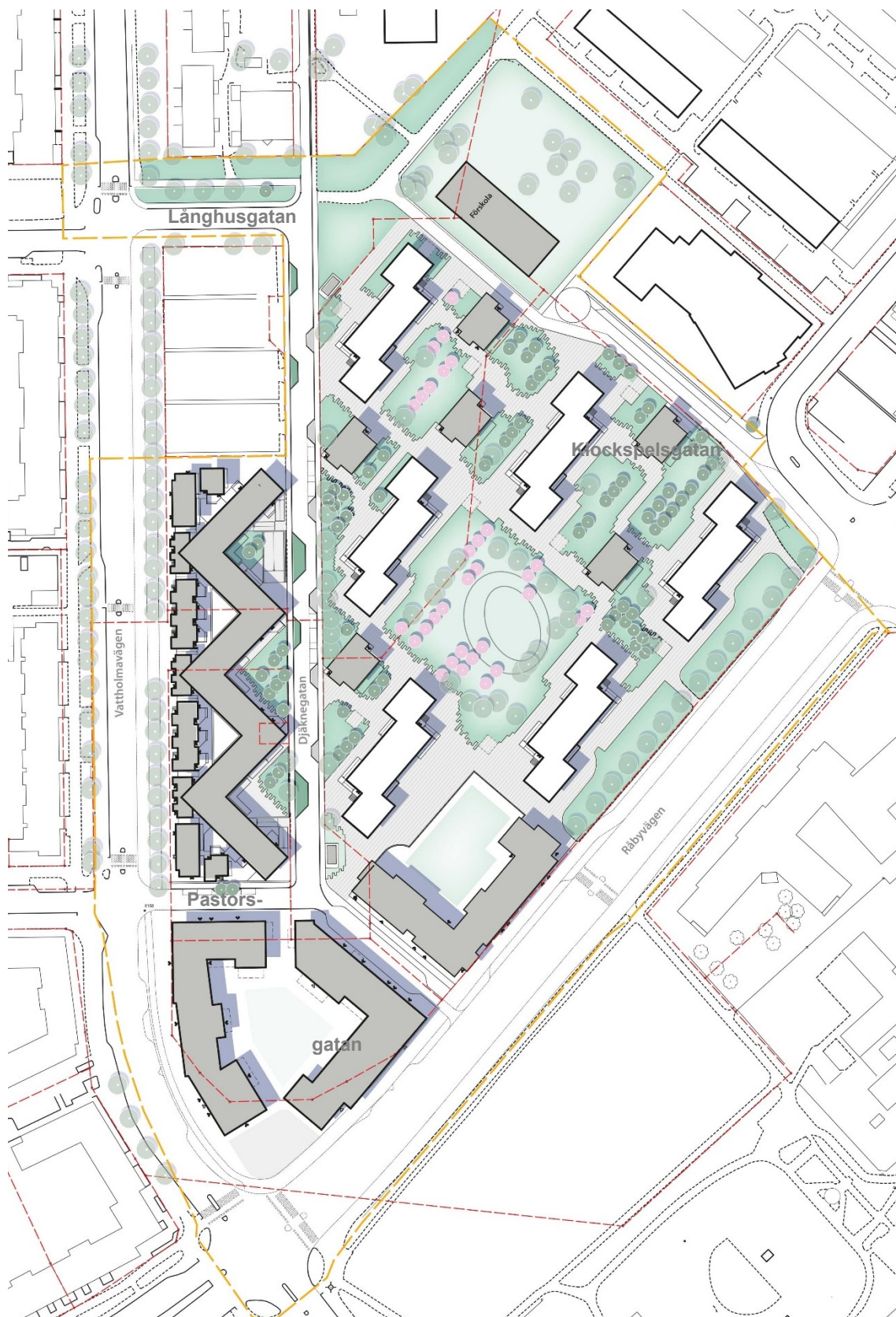


Vy från öster. Illustrationen visar hur de tillkommande byggnaderna skulle kunna se ut vid ett genomförande av detaljplanen. Illustrationen är gjord av Metod Arkitekter.

I bottenvåningen längs både Vattholmavägen och Råbyvägen ställs krav på lokaler för handel och centrumverksamhet. Lokalerna bidrar till att öka antalet målpunkter längs gatan.



Ungefärlig placering av lokaler för centrum och handel.



Illustrationsplan för den södra delen av planområdet. Detta är ett exempel på de byggnader som kan uppföras enligt detaljplanen. Nya byggnader är markerade i grå färg. Illustrationen är gjord av Projektengagemang.

Kvarteret vid Råbyvägen

På delar av studentbostadshusens tomt, närmast Råbyvägen, möjliggörs ett flerbostadshus. Det nya bostadskvarteret placeras i vinkel in mot den nya Pastorsgatan, med en långsida längs Råbyvägen. Kvarteret rymmer cirka 80 lägenheter.

Byggnadens våningsantal stiger från sex till sju våningar då man från nordost närmar sig centrum längs Råbyvägen. Längs den nya Pastorsgatan faller höjden ner till sex våningar igen. Garageinfarten nås från Pastorsgatan. I hörnen på kvarterets bottenvåning skapas verksamhetslokaler.

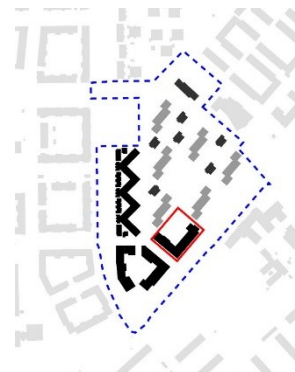
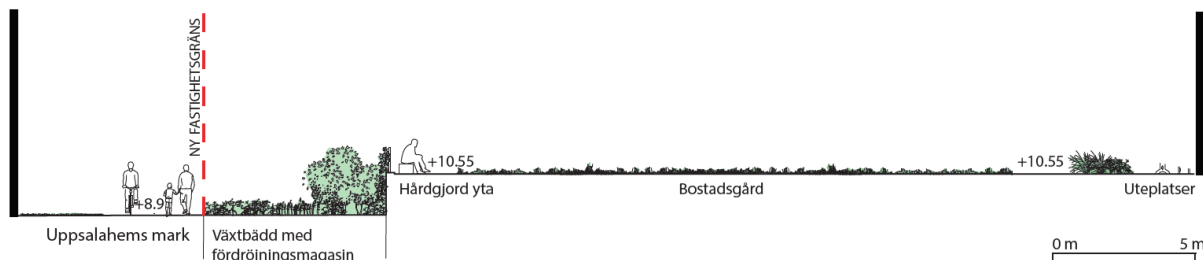


Illustration som visar hur huset längs Råbyvägen kan komma att utformas. I det projekt som arbetats fram under planprocessen har byggnaden en stram putsfasad mot Råbyvägen, där indragna balkonger i avvikande material och kulör skapar djupverkan och variation. Illustrationen är gjord av Arcum.

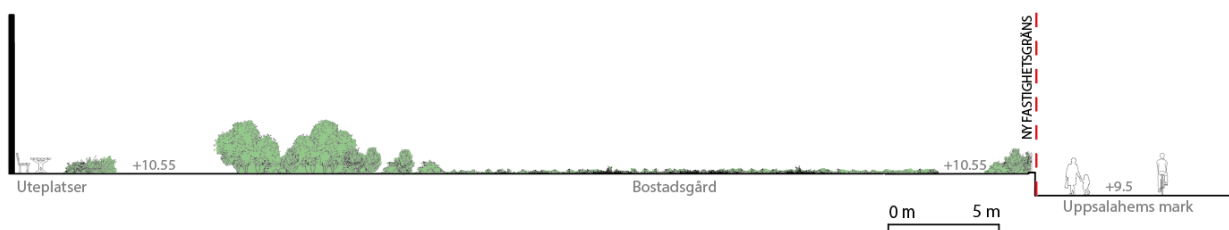


Illustration som visar hur huset längs Råbyvägen kan komma att utformas. Vy över gården. Illustrationen är gjord av Arcum och Projektengagemang.

Parkering löses i ett garage under byggnaden och gården. Gården tillåts vara något upphöjd jämfört med omkringliggande mark, vilket gör att bostäderna kan komma upp något från Råbyvägens nivå. Dessutom tydliggör det gränsen mellan Uppsalahems studentbostadshusgård och det nya kvarteret. Det är viktigt att mötet mellan de olika nivåerna gestaltas väl.



Sektion som illustrerar höjdskillnaden mellan kvarterets något upphöjda gård och Uppsalahems studentbostadshusgård. Mot nordväst placeras en växtbädd med fördröjningsmagasin, vilket ger lokalt omhändertagande av dagvatten. Växtbädden bidrar till gestaltningen av gångpassagen mellan Uppsalahems bostadshus och den upphöjda gården. Höjdskillnaden tillåts vara maximalt cirka 1,65 m, men det ställer krav på att mötet mellan de olika nivåerna gestaltas väl.



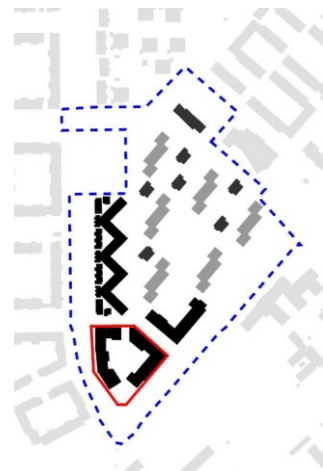
Sektion från flygeln vid Pastorgatan hela vägen till ett av Uppsalahems befintliga studentbostadshus nordöst om byggnaden. Höjdskillnaden mellan det nya kvarteret och Uppsalahems studentbostadshusgård och är något lägre här, men det är även här viktigt att mötet mellan de olika nivåerna gestaltas väl.

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. Torget kommer att bli utsatt för trafikbuller från den intilliggande korsningen/gatorna, men får ett fint läge för sol under större delen av dagens timmar. Invid torget ska det finnas lokaler för handel. I bottenvåningen mot Råbyvägen planeras för en ny livsmedelsbutik.

I kvarteret ryms cirka 200 lägenheter. Exploatören har planerat att en del av byggnaden ska bli seniorboende, med extra rymliga balkonger och uteplatser, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Detta regleras dock inte i planen.

Våningsantalet varierar mellan 7–8 våningar. För delar av byggnaden styrs dock takfotens höjd, vilket innebär att skalan upplevs lägre från gatan. Vid Pastorsgatan tillåts bebyggelse i sju våningar, där den sjunde våningen ska vara indragen från gatan. Kvarteret är utformat med ett släpp i sydväst och ett i nordöst för en diagonal genomblick. Öppningarna ger gårdens grönska möjlighet att skymta fram och bidra till ett varierat stadsrum.





Vy från Vattholmavägen. Illustrationen visar hur byggnaden kan komma att utformas. Takfotens höjd regleras, för att skalan ska upplevas lägre från gatan. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.



Vy från Råbyvägen. Illustrationen visar hur byggnaden kan komma att utformas. I bottenvåningen mot Råbyvägen planeras för en livsmedelsbutik. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.

Kvarteret längs Vattholmavägen

Längs Vattholmavägen föreslås en byggnad som bryter av från stadsmönstret med strikt kvarterstad. Längs gatan föreslås en bebyggelse i två till tre våningar. Bakom placeras en byggnadskropp i sicksack-form som delvis står på pelare. Denna tillåts vara maximalt sju våningar hög. Den 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 riktningen hos de bakomliggande skivhusen längs Djäknegatan. I lågdelen mot Vattholmavägen skapas liv i gaturummet genom täthet mellan entréerna. Lokaler i bottenvåningen möjliggörs längs hela sträckan. För att samla lokalerna i närheten av torget ställs krav på lokaler i bottenvåningen endast i södra delen av kvarteret. Detaljplanen görs flexibel i denna del av planområdet för att även möjliggöra exempelvis mer traditionella u-formade kvarter i fem-sex våningar.

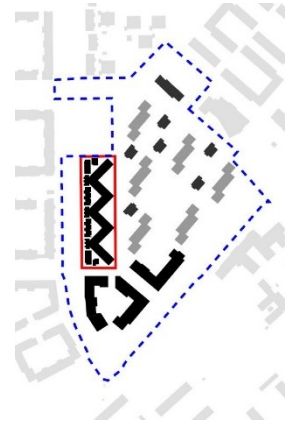


Illustration som visar hur byggnaden kan komma att utformas mot Vattholmavägen. En lägre bebyggelse, i två till tre våningar, möter gatan. Bakom ligger en sjuvåningsbyggnad i sicksackform som delvis står på pelare. Illustrationen är gjord av Metod arkitekter.



Illustration som visar hur en av bostadsgårdarna mellan den lägre byggnadskroppen och den högre kan komma att utformas mot Vattholmavägen. Illustrationen är gjord av Metod arkitekter.

Punkthusbebyggelsen vid befintliga skivhus

På den befintliga bebyggelsens bostadsgård tillkommer punkthusen. Uttrycket har anpassats efter de smala skivhusen som idag finns på platsen. Planen reglerar byggnadernas placering och utbredning. De nya husen får uppföras i åtta våningar, och ska vara tydligt avskiljbara från de befintliga kulturhistoriskt intressanta byggnaderna, både i fasadmateriell och i färgsättning.

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

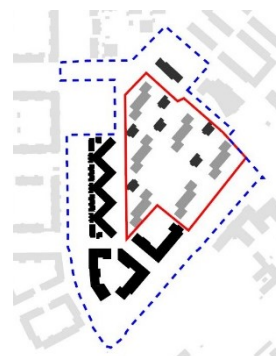


Illustration som visar hur tillkommande punkthus på de befintliga bostadsgårdarna kan komma att utformas. De tillkommande punkthusen tillför ett eget nytt uttryck som nutida komplement i området. Material och kulörprogram för den planerade bebyggelsen föreslås bli enhetlig, men avvika från de befintliga husen, men styrs inte i detaljplanen. Illustrationen är gjord av Projektengagemang.

Norra kvarteret vid befintlig skoltomt

Den norra delen av planområdet möjliggör en förskola med tre avdelningar och flerbostadshus. Byggnadernas utbredning begränsas för att säkerställa tillräckligt stor gårdsyta både för de boende och förskolan. Byggnaden närmast Djäknegatan tillåts vara fem våningar och övriga byggnader fyra våningar. Planen möjliggör en relativt flexibel placering av byggnaderna inom kvarteret.

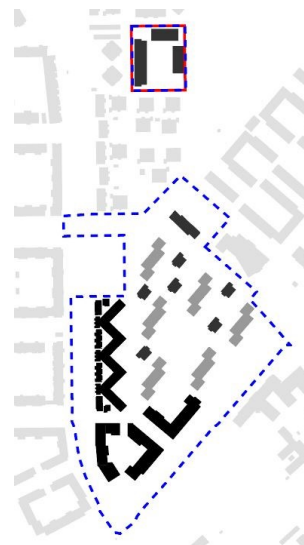
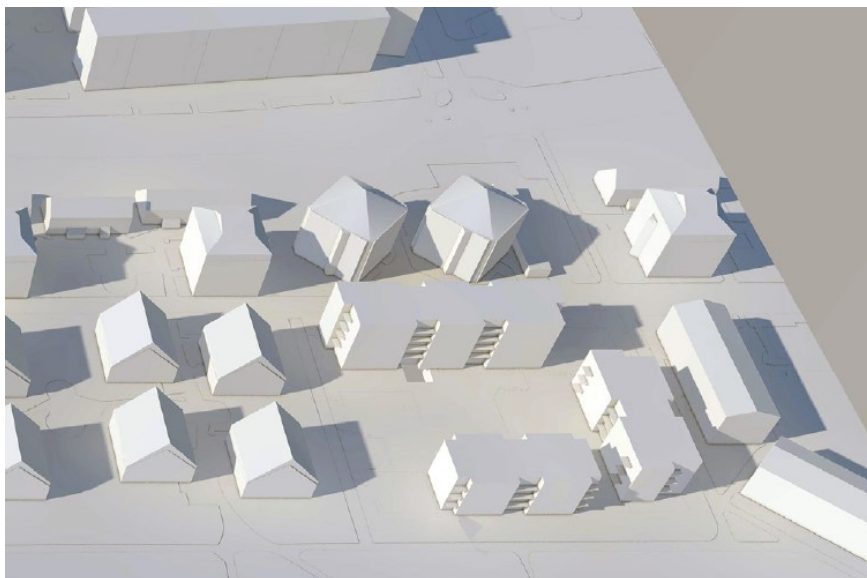


Illustration som visar hur tillkommande flerbostadshus kan komma att placeras.

Förskola

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en Montessoriskola inom Kvarngärdet 7:3 med förskola och en F–3-klass i grundskolan. Antalet barn på förskolan motsvarar 5 avdelningar.

Förändringar

Två nya lägen för förskola ingår i detaljplanen. En förskola tillkommer i bottenvåningen på ett av de nya flerbostadshusen inom Kvarngärdet 7:3. Där ryms tre avdelningar. Den andra förskolan tillkommer inom fastigheterna Kvarngärdet 1:21, 1:22 och 9:2 norr om Korskyrkan. Inom tomten kommer upp till sex avdelningar att rymmas.

Friytans storlek beror på antalet avdelningar och byggnadens placering. Kommunens riktlinjer anger att friyta kan minskas till 20 kvadratmeter per barn om förskolan ligger i anslutning till park. Båda förskoletomterna ligger i direkt anslutning till Kapellgärdesparken. I det norra kvarteret görs en avvägning mellan bostadsgård, förskolegård och bostäder. Förskolegården bedöms kunna uppfylla kommunens riktlinjer om minst 20 kvadratmeter gårdsyta per barn. Förskolan bakom Korskyrkan bedöms möjliggöra 25–30 kvadratmeter friyta per barn.

Två stora ledningar för spill- och dagvatten korsar förskoletomten. Därför kan inte förskolebyggnaden placeras på den östra delen av tomten.

Kulturmiljö

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 i stort sett är oförändrade sedan de byggdes. Byggnaderna har med sina slanka förskjutna volymer och sin klara fasadartikulering med vertikala tegelband en skulptural kvalitet. Kvarteret skiljer sig genom hushöjden från den i övrigt låga studentbostadsbebyggelsen intill.

Byggnaderna står i en parkliknande miljö med uppväxta träd. Byggnadskropparna är uppdelade i tre sidoförskjutna byggnadsdelar. Fasaderna är uppförda i vitt tegel med mörkt bruna inslag. Vissa byggnader har ytterligare färgpartier i vertikalled, vid fönster. Taken är svagt vinklade mot mitten och bildar på så vis en v-form, där hisstoppar och ventilationsanläggningar sticker upp.



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

Eftersom de befintliga skivhusen har ett kulturhistoriskt värde skyddas byggnadernas utformning med varsamhetsbestämmelser. Se mer under rubriken *Planbestämmelser*.

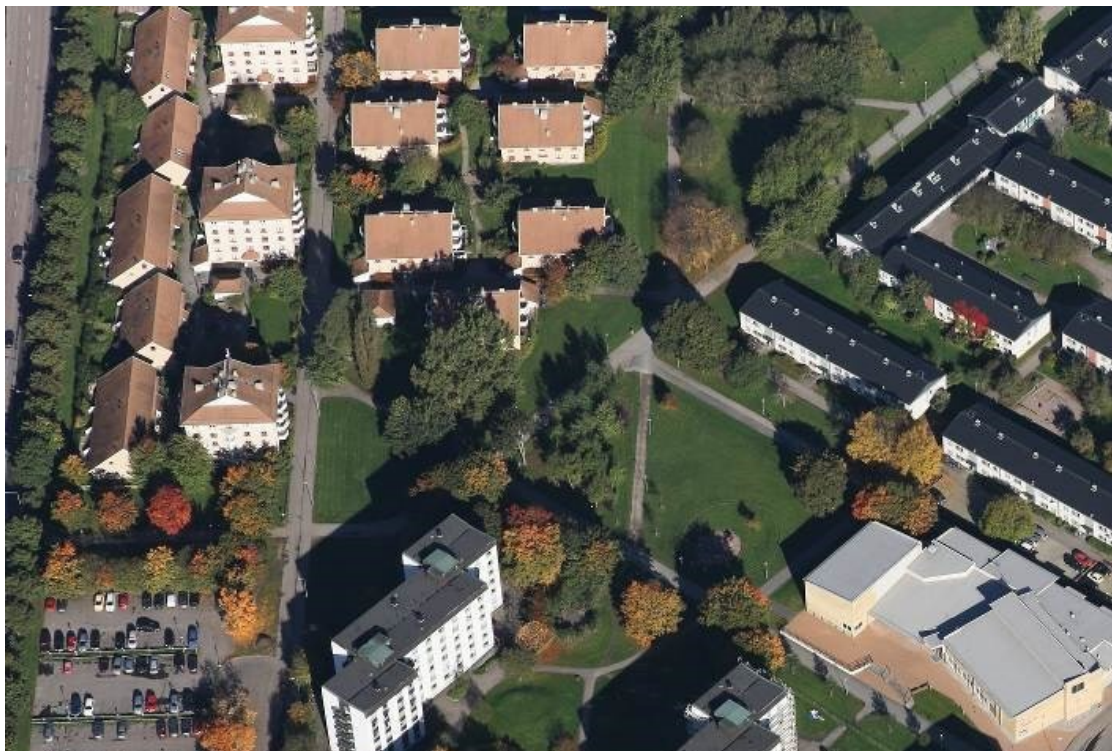
Studentområdet i kvarteret Vapenhuset med sex stycken skivhus i sex våningar kompletteras med sex punkthus i åtta våningar. De tillkommande byggnaderna är högre, men har ett betydligt mindre fotavtryck. Detaljplanen styr byggnadernas placering och att byggnaderna följer de befintliga byggnadernas riktning. Exploatörens förslag är att byggnadsvolymen förskjuts vid gavlarna för att ge intryck av en smäcker huskropp.

Park och natur

Kapellgärdesstråket

Det finns ett sammanhängande grönt stråk från Gamla Uppsala in mot innerstaden, där Kapellgärdesparken ingår. I översiktsplanen kallas grönstråket Kapellgärdestråket. Kapellgärdesstråket tar i översiktsplanens markanvändningskarta slut i norra änden av planområdet, men fortsätter i praktiken västerut mot Portaparken. Stråket är även utpekade 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 grönstråket ska behållas och utvecklas för att skapa ett grönt rörelsestråk mellan innerstaden och von Bahrskasstråket, via Kapellgärdesparken och Bellmansparken.



Flygbild från BlomWeb från 2016 som visar delar av Kapellgärdesstråket.

I anslutning till Kapellgärdesstråket, norr om Korskyrkan finns en gräsyta med en mindre lekplats. På denna yta planeras en förskola, vilket innebär att vissa befintliga träd och buskar kommer att tas ned och ersättas. En förskolegård är dock en relativt grön yta och förskolegårdens lektytor kan nyttjas under kvällar och helger.

Höganäshöjden

Höganäshöjden ligger i nära anslutning till planområdet och är en allmän park, invid en gata med gatugrönser. Riktlinjerna för de kommunala parkerna är:

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

Den del av Höganäshöjden som ligger närmast Råbyvägen är idag lågt utnyttjad. Med hjälp av olika aktiviteter som passar i detta bullerutsatta läge kan aktivitetsytor skapas för äldre barn och vuxna. Koloniområdet planeras vara kvar. Det kan dock bli aktuellt att skapa passager för allmänheten genom området. Parken ingår inte i planområdet, men utvecklingen av parken finansieras med hjälp av exploateringsmedel från fastighetsägarna inom planområdet.

Alléer

Det finns alléer längs Vattholmavägen och Djäknegatan. Dessa alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Dispens från det generella biotopskyddet har sökts för de alléer som påverkas. De träd som tas ner ersätts delvis inom planområdet, men förslagsvis även vid Runebergsgatan i Nyby.

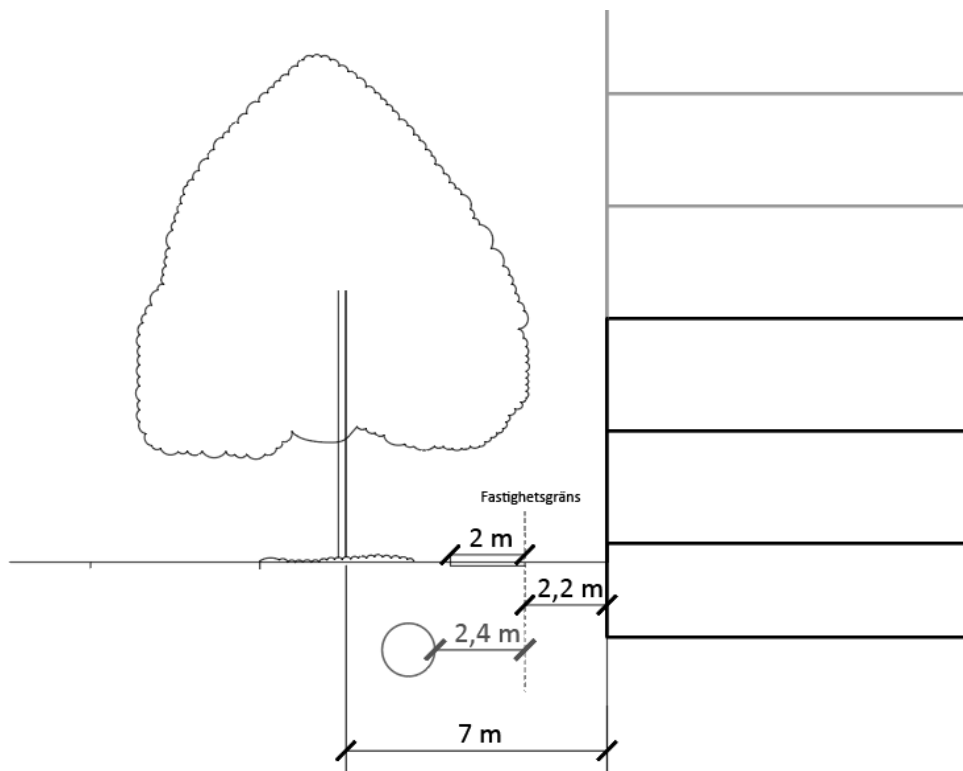
En okulär besiktning av hästkastanjer på Vattholmavägen genomfördes 2018. Den långa hästkastanjeallén utmed Vattholmavägen ska bevaras med undantag för ett fåtal träd vid de nya gatukorsningarna. Kastanjeallén har en viktig rumsskapande funktion längs med den relativt breda gatan. Befintliga träd har varierande kvalitet. En naturvärdesinventering har genomförts, som också

pekar på förslag till åtgärder. Gatumiljöer är inte optimala växtförutsättningar för hästkastanj, vilket innebär att träden på sikt troligen kommer behöva att bytas ut. Det är dock en stor kvalitet att ha uppvuxna träd i ett nybyggt område. Kommunen är angelägen om att befintliga träd ges förutsättningar att stå kvar så länge som möjligt. Dessutom ges genom det föreslagna avståndet till fasad tillräckligt utrymme för att kunna plantera nya träd i framtiden utan att kronorna riskerar att komma allt för nära husfasaderna.

Vattholmavägen är en relativt bred gata, och den övergripande stadsbyggnadsvisionen är att omvandla gatan till en stadsgata. Bebyggelsen bör därmed placeras så nära fastighetsgräns som möjligt. Därför har det utretts hur nära träden nya byggnader kan placeras. VIÖS AB har gjort okulär besiktning och tagit fram PM dels gällande byggnation av hus, men även anläggande av gångbana mellan trädraden och de nya byggnaderna. Syftet var att bedöma vilka konsekvenser planerad byggnation kan få för allén med hästkastanjer och ta fram rekommendationer till skyddsåtgärder för de aktuella träden.

De nya byggnaderna kan placeras som närmast 7 meter från trädstammarna. Vid en grundläggning med tillhörande underjordiskt garage behövs ett arbetsområde om 2–3 meter utanför fasadliv krävas.

För att möjliggöra byggnation nära träden krävs ett antal skyddsåtgärder för träden, före och under byggnationen. Byggstaket ska sättas i fastighetsgräns och all etablering, fordonstransporter, servisledningar etcetera ska ske från Djäknegatan. Detaljplanen reglerar att balkonger inte tillåts sticka ut över förgårdsmarken mot Vattholmavägen närmare än 7 meter från stam. De största kronorna hade vid senaste inmätningen 2017 en radie på 5 meter, vilket motsvarar avståndet från stam till fastighetsgräns. Avstånden för ingrepp under och ovan mark bedöms som tillräckliga för att träden inte ska ta skada av kommande exploatering.



Principsektion. Byggnaderna tillåts placeras som närmast 7 meter från stam, vilket innebär att det skapas cirka 2,2 meters förgårdsmark. Etablering ska i första hand skötas helt inom de privata fastigheterna med byggstaket i fastighetsgräns. På bilden syns även den stora dagvattenledning som ligger mellan kastanjeallén och de planerade byggnaderna. Gångbanan görs smal för att minimera påverkan på träden.

För att göra entréer tillgängliga längs Vattholmavägen krävs en ny gångbana mellan trädraden och bebyggelsen. För att påverka träden så lite som möjligt ska gångbanan hållas smal. Träden kan behöva beskäras nedtill, vilket ska påbörjas i god tid för att inte chocka träden. Gångbanan byggs i enlighet med VIÖS AB:s PM, med en grund urschaktning och 2 decimeters uppbyggnad.

Lönnallén på den västra sidan av Djäknegatan kommer delvis att behöva tas ned med anledning av projektet. Även delar av oxelallén utmed östra sidan av Djäknegatan kommer att påverkas av de nya studentbostadshusen.

På norra sidan av Råbyvägen finns en allé som på grund av sin ålder inte omfattas av biotopskyddet. Delar av denna tas ned för att den nya bebyggelsen ska få plats.

Häckningsplats för råkor

I behovsbedömningen 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.

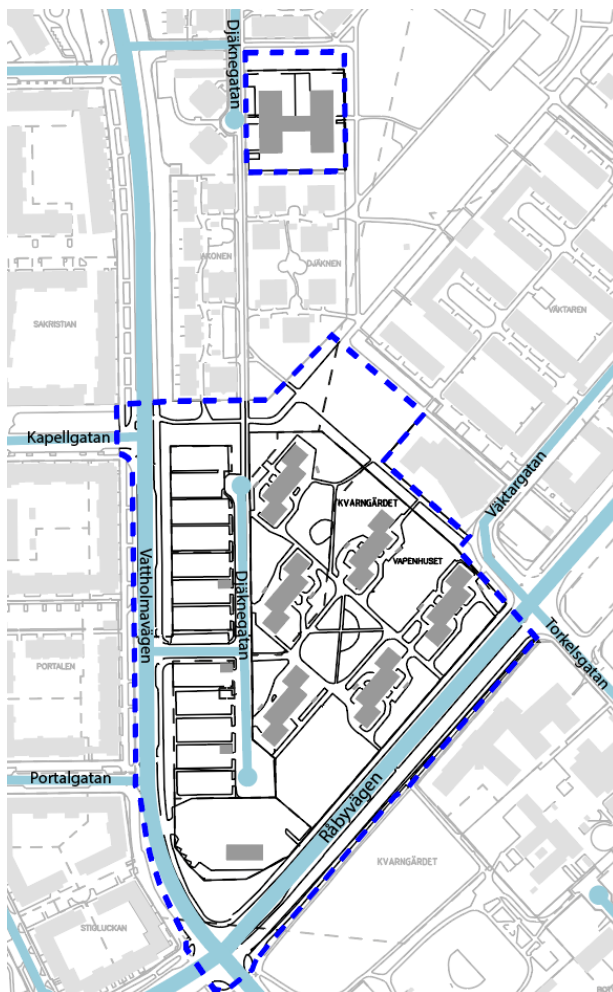
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Övergripande struktur

Det befintliga gatunätet för bil består av många återvändsgator med vändplaner.

Studentbostadshusen har ett internt gångsystem, som delvis är körbart, som angörs från Djäknegatan.



Befintligt gatunät för bil.

Råbyvägen

Råbyvägen är en av de stora infartsgatorna till centrala Uppsala. 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 gångbana i direkt anslutning till körbanans kantsten samt en cykelbana som går söder om trädallén, i anslutning till Höganäshöjden. Råbyvägen trafikeras med cirka 11 600 fordon per veckomedeldygn (mätning gjord 2012). Kommunens trafikprognoser är baserade på översiktsplanen och har prognosår 2030. Trafikprognoserna förutsätter åtgärder (styrmedel) för att minska mängden trafik. Bullerutredningen är baserad på ”styrmedel 0” som anger en minskning av antalet fordon till 9 600 fordon per årsmedelsdygn.

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 separat kollektivtrafikfält. 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 (mätning gjord 2012). Trafikprognoser baserade på översiktsplanen, med prognosår 2030, styrmedel 0, anger en minskning till mellan 6 600–7 800 fordon per årsmedeldygn. Gatan har succesivt 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. Delar av Djäknegatan, mellan Kvarngärdet 7:3 och Kvarngärdet 9:8 är idag avstängd för biltrafik. Dock har sopbilar och viss annan angöring dispens för att köra på gång- och cykelvägen. Vid Kvarngärdet 9:6 finns en infart från Vattholmavägen. Denna sträcka av Djäknegatan avslutas med en vändplan i vardera änden. Kvarngärdet 7:3 nås från Djäknegatan norrifrån.

Kollektivtrafik

Vattholmavägen och Råbyvägen trafikeras med stomlinjer för buss. De närmaste busshållplatserna finns på Vattholmavägen. Stomlinjer har hög kapacitet, är snabba och har hög turtäthet.

Parkering, angöring

Parkeringen sker vid planläggningstillfället på markparkeringar, placerade utmed Vattholmavägen. Parkeringsplatserna angörs via Djäknegatan. Markparkeringen på Kvarngärdet 9:8, som ägs av Bostadsrättsföreningen Djäknen har utgått ur planområdet efter samrådet och kommer därmed troligen att finnas kvar under tiden planområdet bebyggs.

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 gång- och cykelväg som är del i huvudcykelnätet. Denna gång- och cykelväg kopplar samman Kapellgärdesparken med Kapellgatan.

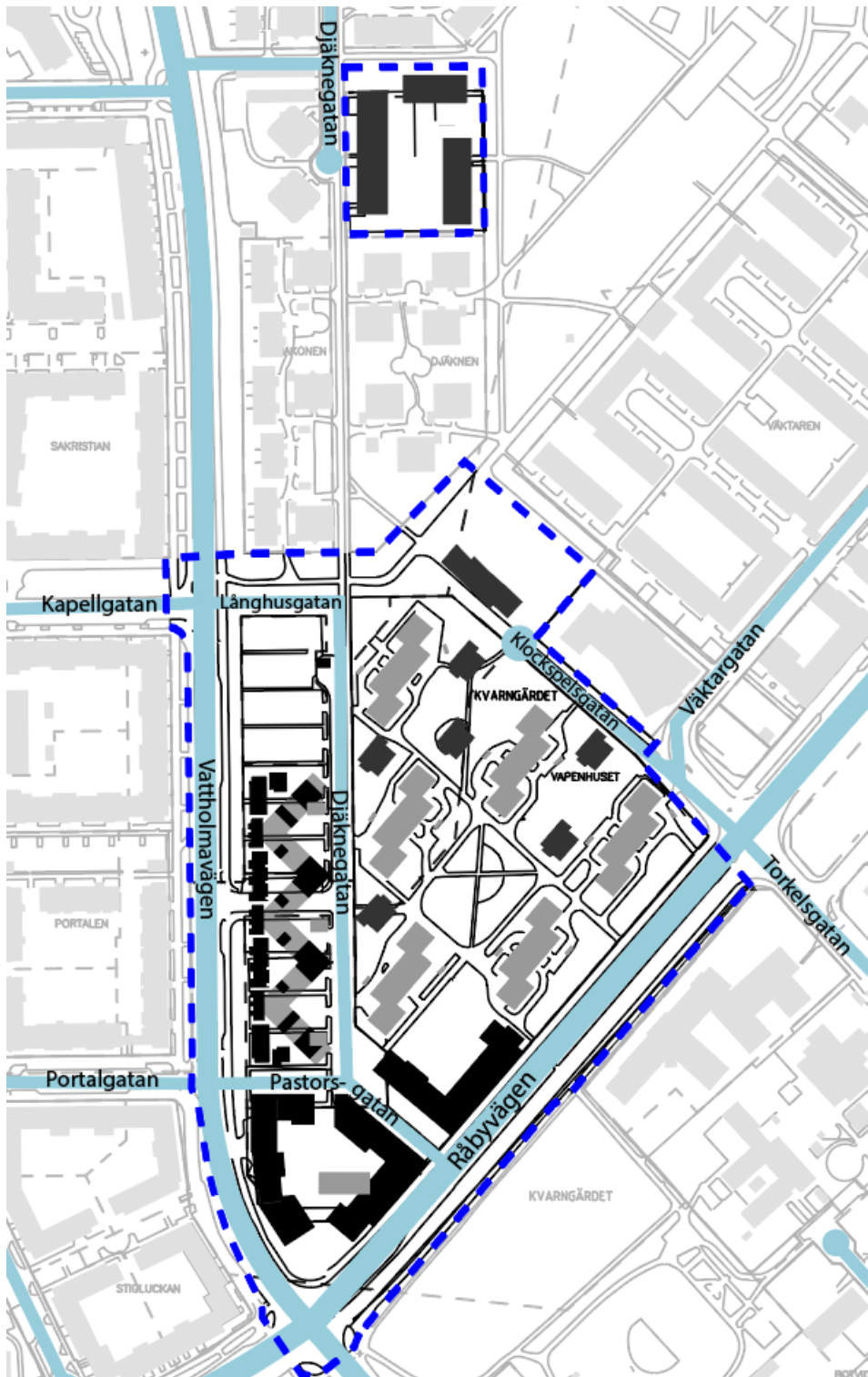
Tunnel under Vattholmavägen

En gång- och cykeltunnel 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 dåvarande Banverket 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 tunnel under järnvägen i detta läge.

Förändringar

Övergripande struktur

Omvandlingen innebär en mer sammanhängande och finmaskig gatustruktur, med färre återvändsgator. Studentbostadsområdet angörs fortsatt främst inom kvartersmark. En möjlig koppling mellan Torkelsgatan och Kapellgatan via de nya gatorna Långhusgatan och Klockspelsgatan har valts bort för att undvika smittrafik.



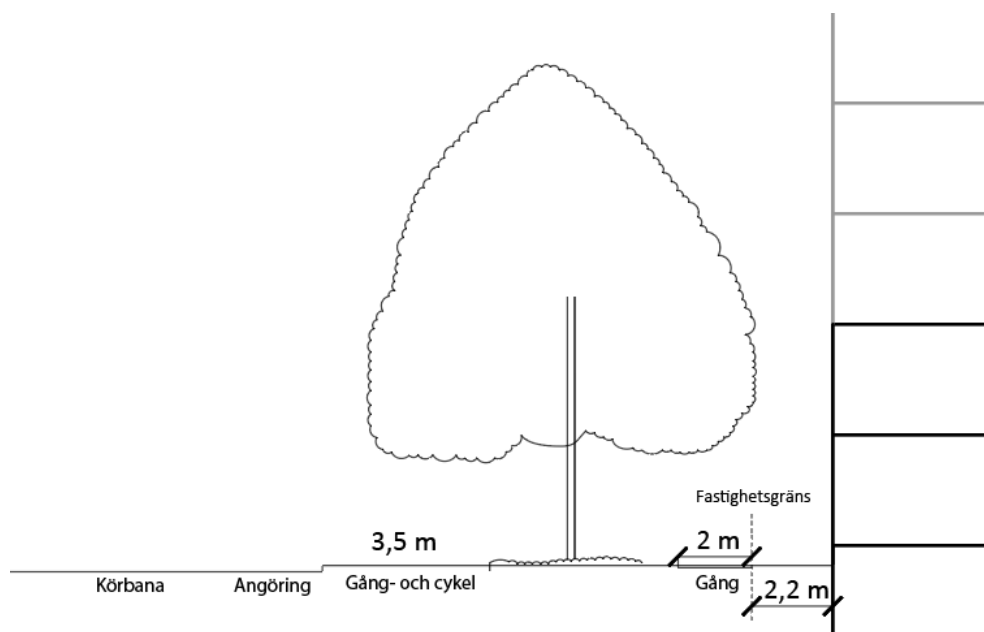
Ny gatustruktur

Råbyvägen

Råbyvägen ska fungera som en stadsgata. Under planarbetet har en förprojektering med utgångspunkt från *"Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket"* tagits fram. Förprojekteringen redovisar både ombyggnation i närtid och en framtida möjlig omvandling till spårtrafik. Det är viktigt att ge möjlighet för fotgängare att korsa Råbyvägen på flera ställen längs sträckan. Ett övergångsställe planeras i östra änden av Höganäshöjden. Om gatan byggs om till spårtrafik planeras en hållplats norr om Höganäshöjden. I anslutning till hållplatsen möjliggörs ytterligare en passage för fotgängare längs sträckan. En trafiksimulering har tagits fram för att bland annat kunna bedöma hur långt högersvängfältet vid torget behöver vara.

Vattholmavägen

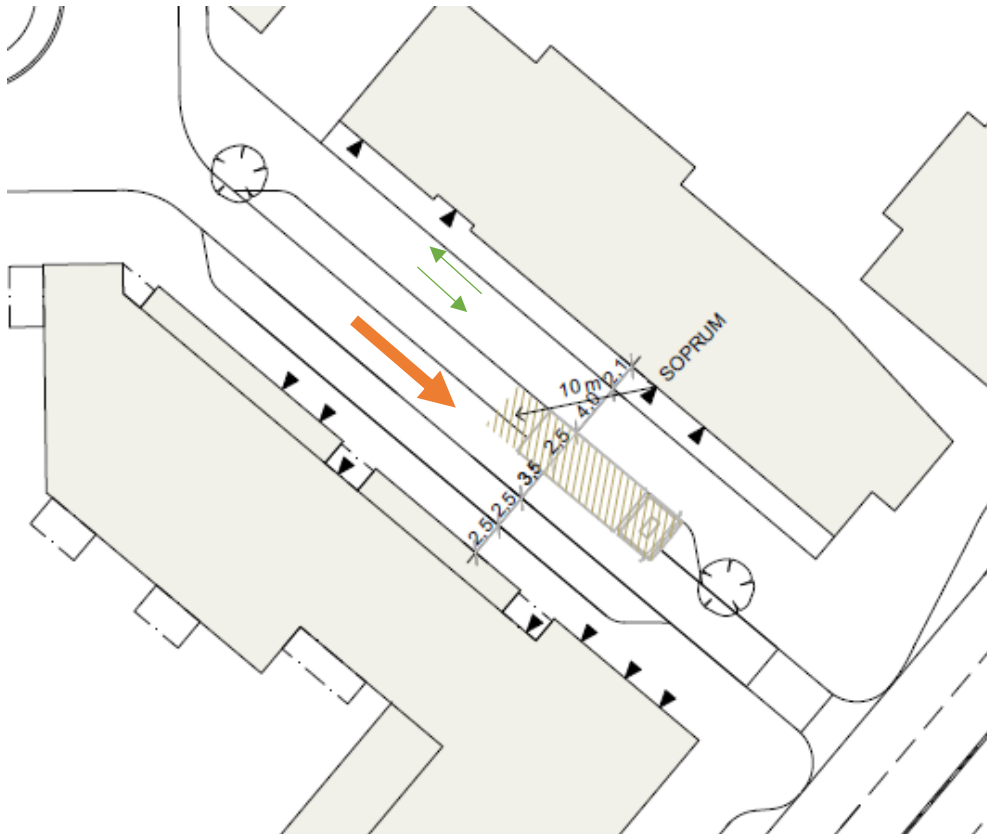
Vattholmavägen är ombyggd 2015. Endast mindre justeringar behöver göras på gatans östra sida för att möjliggöra angöring till bostäder och lokaler. På insidan av kastanjeallén skapas en smal gångbana. Gång- och cykelbanan utanför kastanjeallén blir kvar. Busshållplatsen flyttas söderut och nya angöringsfickor, lastzoner och parkering för rörelsehindrade skapas till lokalerna.



Framtida sektion Vattholmavägens östra sida.

Långhusgatan och Pastorsgatan

Planen innebär nya gatuanslutningar mellan Djäknegatan och Vattholmavägen och en ny gatuanslutning till Råbyvägen anläggs. Befintlig infartsgata till Djäknegatan tas därmed bort. Norr om Kvarngärdet 9:8 tillkommer Långhusgatan. Mellan Kvarngärdet 9:6 och 9:3 tillkommer Pastorsgatan. Denna fortsätter sedan ut mot Råbyvägen. Mellan Djäknegatan och Råbyvägen görs gatan enkelriktad ut mot Råbyvägen, för att undvika smittrafik mellan Råbyvägen och Vattholmavägen. För att möjliggöra dubbelriktad cykeltrafik anläggs en separat cykelbana på gatans nordöstra sida.



Mellan Djäknegatan och Råbyvägen görs Pastorsgatan enkelriktad i sydöstlig riktning (röd pil), för att undvika smittrafik. För att cyklister ska tillåtas cykla i båda riktningarna krävs en dubbelriktad cykelbana (gröna pilar), som föreslås placeras på gatans nordöstra sida.

Djäknegatan

Djäknegatan behöver en omsorgsfull utformning för att hålla nere bilarnas hastighet, eftersom gatan är lång och rak. Gatan blir dubbelriktad, men planteringar placeras så att det endast blir möjligt att mötas på vissa platser. Cykling ska ske i blandtrafik. För fotgängare skapas separata gångbanor på vardera sidan gatan. Längs gatan skapas särskilda zoner för angöring och sophämtning. Gatans utformning styrs inte i detaljplanen.

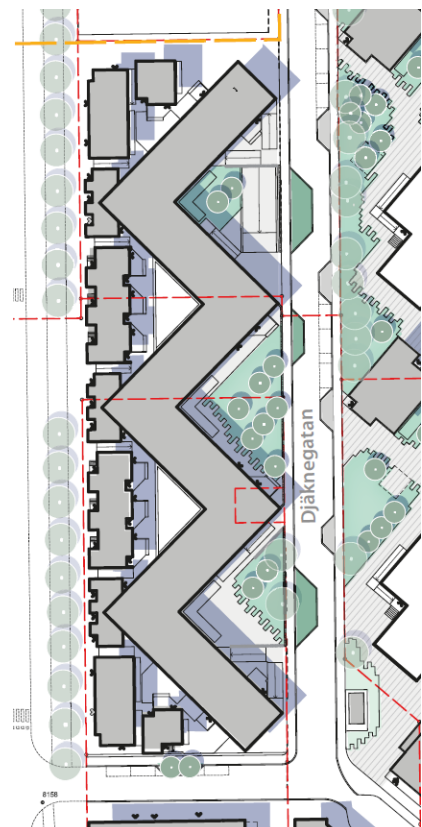
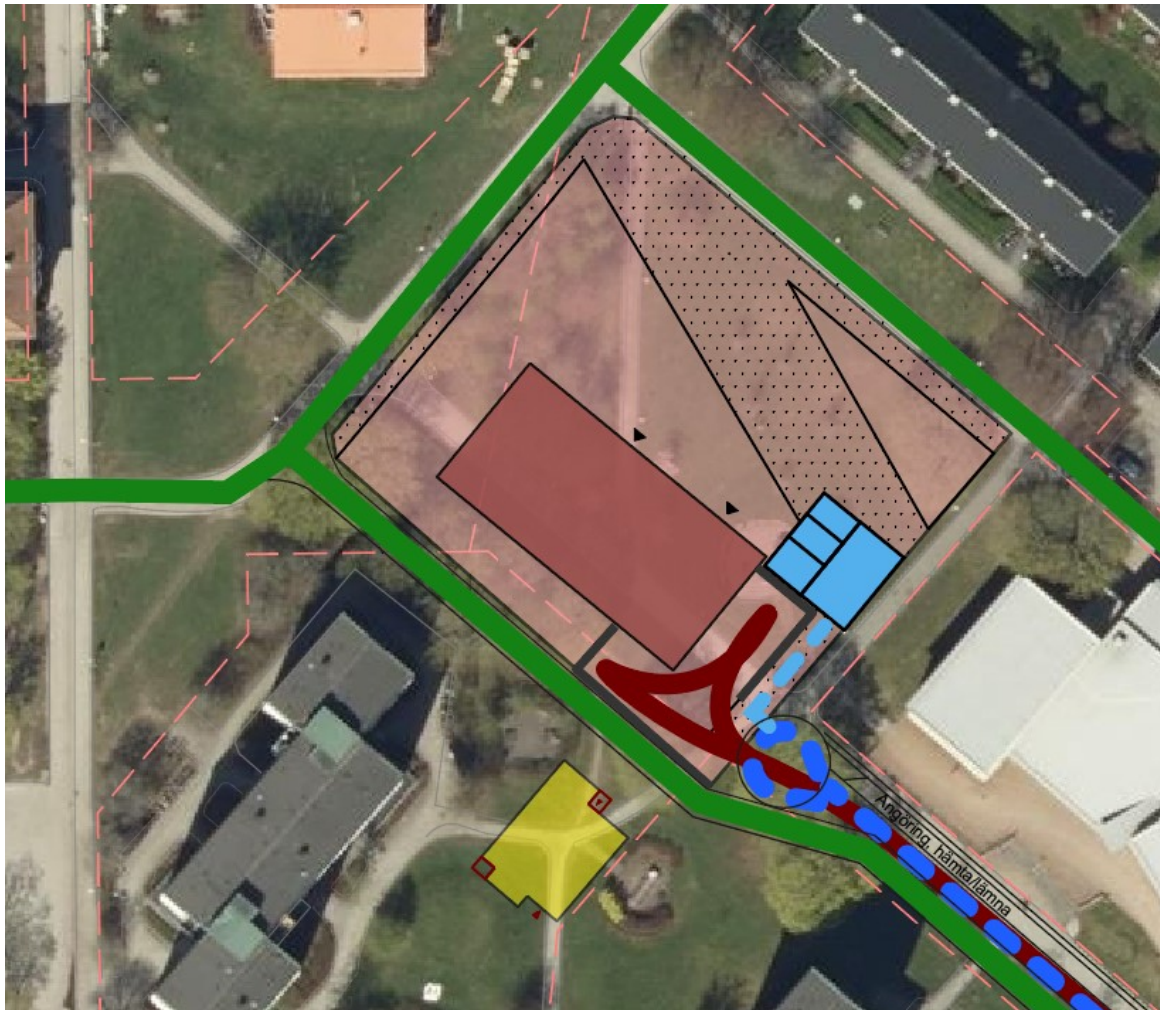


Illustration av hur Djäknegatan är tänkt att utformas för att få ner hastigheterna på gatan. Illustrationen är gjord av Projektengagemang.

Klockspelsgatan.

För att möjliggöra angoring till den nya förskolan bakom Korskyrkan skapas en ny gata i samma läge som den befintliga gång- och cykelbanan sydväst om kyrkan. En separat gång- och cykelbana planeras på gatans västra sida. Denna fortsätter sedan norrut något längre väster ut än befintlig gång- och cykelbana. Den nya gatan har getts namnet Klockspelsgatan. Förlängningen av gatan avslutas med en vändplan, dimensionerad för personbilstrafik. I södra änden av förskolegården skapas en inhägnad yta för att leveransfordon och sopbil ska kunna vända på ett säkert sätt. Längs med gatan planeras för parkeringsplatser och angöringsfickor för att minimera behovet av parkeringsplatser inne på förskolegården.



Principskiss angöring förskolan bakom Korskyrkan. Grön linje illustrerar gång- och cykelvägar. Mörkröd linje symboliserar inlastningsfordon som tillåts backvända inom inhägnat område. Blå streckade linjer illustrerar personbil. Vändplanen dimensioneras för personbil. Platser för att hämta och lämna barn vid förskolan ska lösas på gatan, för att minimera trafik och antalet parkeringsplatser inne på förskolegården.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer att trafikera med stomlinjebussar på Råbyvägen och Vattholmavägen. När befintlig infartsgata till Djäknegatan tas bort kan hållplatsen flyttas söderut. Det nya läget ger större närhet till de nya handelslokalerna som planeras i området. För Råbyvägen möjliggörs en sektion där det i ett senare skede går att komplettera med ett hållplatsläge samt spårbunden trafik, om det blir aktuellt i framtiden.

Parkering

Bilparkering till den nya bebyggelsen kommer att i huvudsak ske i garage under mark. Cykelparkering kommer att ske i garage, på bostadsgårdarna eller på förgårdsmark. Antalet parkeringsplatser som krävs utgår från *Parkeringstal för Uppsala*, reviderad 2018-12-19.

Parkering till studentbostadshusen löses i garaget under byggnaden inom Kvarngärdet 9:6. Några parkeringsplatser för rörelsehindrade krävs i anslutning till entréerna. I övrigt ska friytor prioriteras framför markparkering.

För Kvarngärdet 7:3 kan parkeringen lösas antingen som markparkering, med mindre exploatering som följd, eller i garage under mark.

Livsmedelsbutiken blir en mindre "närbutik" som utnyttjar gatuparkering. Detsamma gäller för övriga verksamhetslokaler. Leveranser till butiken görs från Pastorsgatan.

Inom förskoletomten ska endast parkering för rörelsehindrade och eventuellt personalparkeringar lösas. Hämta/lämna ska ske på de angöringsplatser som skapas längs Klockspelsgatan.

Gång- och cykelväg

Inga större förändringar sker inom gång- och cykelvägnätet, utöver att det skapas nya gångbanor och i vissa fall även separata cykelbanor längs med de nya gatorna. En ny gångöverfart skapas över Råbyvägen i Höganäshöjdens östra del. Den befintliga cykelbanan i läget för den nya Klockspelsgatan ges en något förändrad dragning.

Tunnel under Vattholmavägen

Uppsala kommun ser inte att det längre finns behov av den gång- och cykeltunnel som var planerad inom detaljplanen för del av kvarteret Orgeln. Dels eftersom planskilda korsningar motverkar syftet att omvandla Vattholmavägen till en stadsgata, dels då den passage under järnvägen till Svartbäcken som var aktuell när planen togs fram (2003) inte kommer att genomföras.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom planområdet är det små nivåskillnader, vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet. Vattholmavägen och Råbyvägen kan i dagsläget upplevas som en barriär med få korsningsmöjligheter för fotgängare. Med ett förändrat gatunät ökar orienterbarheten i området.

Boverkets byggregler ställer krav på att det ska gå att angöra inom 25 meter från varje entré. Dessutom ställs krav på att en parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas inom 25 meter från varje entré.

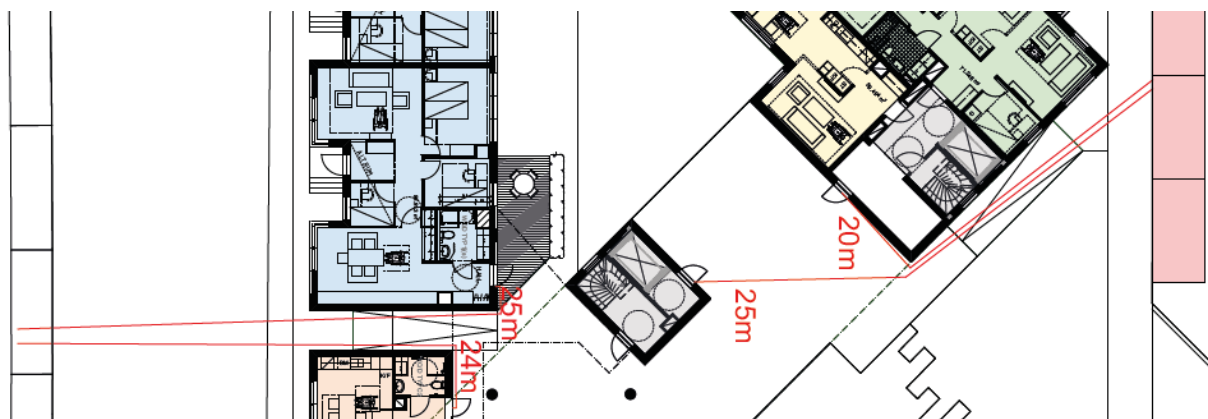
Bostädernas behov av parkering för rörelsehindrade löses i källaren. Till varje byggnad bedöms cirka fem procent av det totala antalet parkeringsplatser behöva vara anpassade för rörelsehindrade. För att kunna placera entréer mot gatorna samt möjliggöra lokaler i bottenvåningen längs Vattholmavägen och Råbyvägen krävs dock att angöring och parkering för rörelsehindrade till lokalerna kan lösas på gatan. Detta har varit en förutsättning för den förprojektering som gjorts för Råbyvägen och södra delen av Vattholmavägen. Då angöringsplatserna måste ligga relativt nära korsningen, krävs att hänsyn tas till trafiksäkerheten då angöringsfickor, parkering för rörelsehindrade och lastzoner utformas. Fickorna placeras i första hand en och en, för att undvika backningsrörelser vid fickparkering.



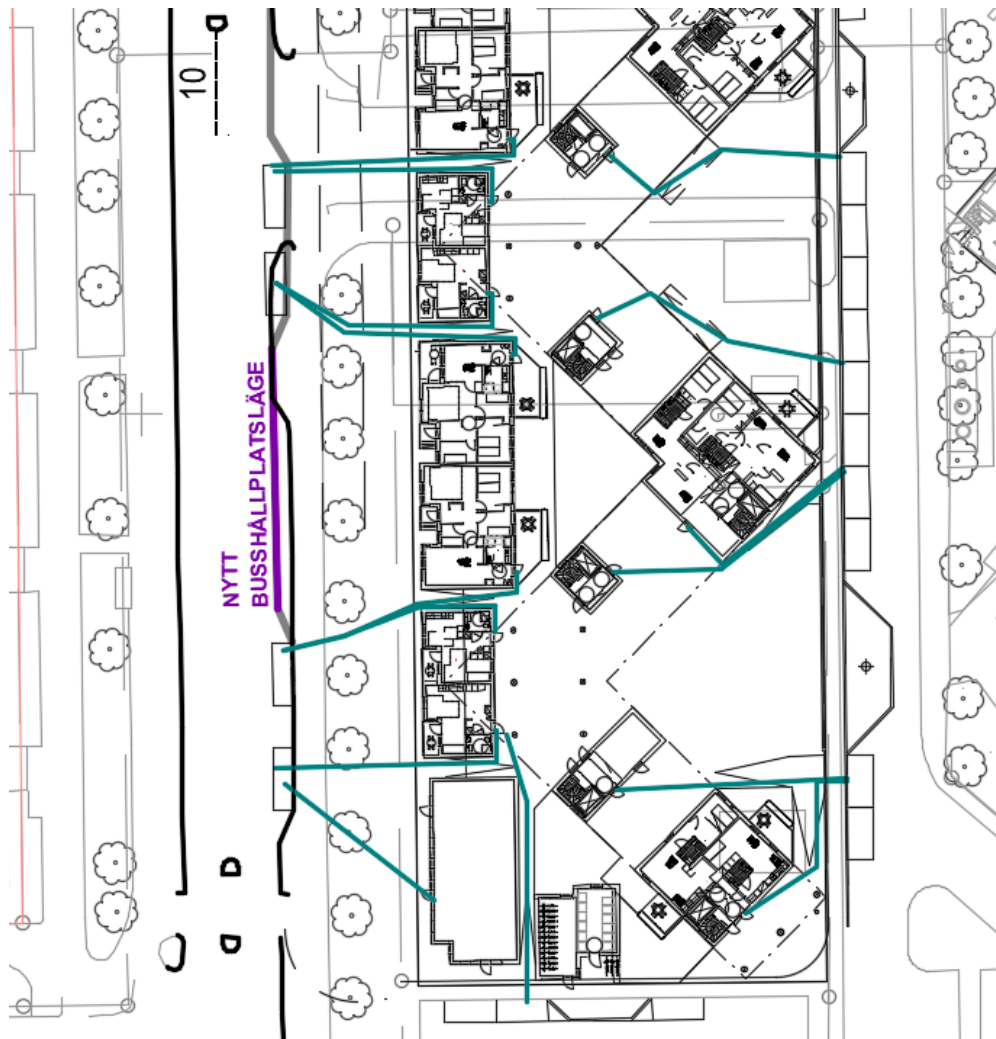
Utdrag ut förprojektering för Råbyvägen och södra delen av Vattholmavägen, utförd av Ramböll 2018.

Den byggnad som föreslås inom Kvarngärdet 9:6 har en lägre del längs med Vattholmavägen. I lågdelen föreslås direktaccess från gatan till lägenheterna. Avsikten är att det ska skapa variation i bottenvåningen. För att minska insynen medges en sockel som skapar en nivåskillnad mellan bostäderna och gatan. Därmed krävs att de primära entréerna, som placeras på baksidan av de låga byggnadskropparna, görs tillgängliga. Direktaccess från bostäderna mot Vattholmavägen ska inte ses som entréer. Bostäder på våning två och tre nås via loftgångar. 25 meter från varje entré räknas då från trapphusen och löses från Djäknegatan. Det är viktigt att loftgångarna görs väderskyddade.

För att möjliggöra att samtliga primära entréer blir tillgängliga krävs att den befintliga busshållplatsen flyttas söderut. Detta är möjligt då befintlig infartsgata till Djäknegatan tas bort.



Principskiss för angöring till den föreslagna byggnaden inom Kvarngärdet 9:6. För de lägre byggnadskropparna kan angöringen 25 meter från varje entré lösas från angöringsplatser längs Vattholmavägen. Bostäderna i bottenplan får primära entréer med postboxar och lägenhetsnummer på gårdssidan. Mellan byggnadskropparna skapas ramper. De sekundära entréerna mot gatan fungerar som balkong/uteplats och ger liv till gatan. Bostäder högre upp angörs via loftgångar. 25 meter från varje entré räknas då från trapphusen och angöringen löses från Djäknegatan.



Den befintliga busshållplatsen är en klackhållplats som ligger strax norr om den befintliga infartsgatan till Djäknegatan. När denna gata tas bort kan busshållplatsen flyttas söderut. Detta krävs för att möjliggöra angöring till samtliga entréer. Dessutom ger det nya läget större närhet till de nya handelslokalerna som planeras i området. Turkosa linjer visar på uppmätta sträckor från föreslagna angöringsplatser, som är upp till 25 meter långa.

Planen medger även en annan bebyggelsestruktur där tillgängligheten kan lösas på andra sätt. Planen ställer krav på att eventuella trapphus i huvudsak ska vara genomgående mellan gata och gård för att säkra tillgängligheten till gården.

Sociala frågor

Trygghet

Nya bostäder tillkommer, vilket ökar antalet människor som vistas och har uppsikt över området. Detta ökar den upplevda tryggheten vid passager genom området under mörka delar av året och dygnet. Den nya gatustrukturen minskar barriäreffekten och ökar orienterbarheten, vilket också är positivt ur trygghetssynpunkt.

Stadsliv och mötesplatser

Byggnaderna placeras så att det bildas tydliga gaturum. Längs de större gatorna ska det vara lokaler i bottenvåningen. Entréer till bostäderna ska orienteras ut mot gatan. Med fler boende kommer fler människor att besöka och vistas i området, vilket bidrar till stadsliv.

Barnperspektiv

Barn som bor i området kommer att ha nära till lek, grönska och parker. Förskolorna har placerats i nära anslutning till Kapellgärdesparken. I dessa lägen går det att anordna en förskolegård utan bullerproblematik samtidigt som det finns goda förutsättningar att skapa säkra skolvägar till och från förskolorna. Kapellgärdesstråket innebär att det finns möjlighet att gå eller cykla i parkmiljö hela vägen från Nyby, utan konfliktpunkter med biltrafik.

Alla bostadsgårdar ska innehålla plats för utevistelse, vilket säkerställs genom en planbestämmelse.

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 utgjordes till större delen av grus och sand, men även mulljord och tegelrester har noterats.

Undersökningarna visade även på förekomst av sulfidlera. 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.

Bjerking AB har även gjort markundersökningar på Kvarngärdet 9:8, som ingick i planområdet fram till samråd. Rapporten är daterad 2015-11-13. Jordlagerföljden består i allmänhet av fyllning överlagrande torrskorpelera och lera som vilar på friktionsjord och berg. Sönderna 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.

Inom Kvarngärdet 9:3, där det sedan länge legat en bensinstation, 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. Exploatören bedömer att en eventuell saneringskostnad inte hindrar projektets genomförbarhet. Marken ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan startbesked kan ges för att bygga bostäder. En administrativ bestämmelse införs på plankartan för att säkerställa detta.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

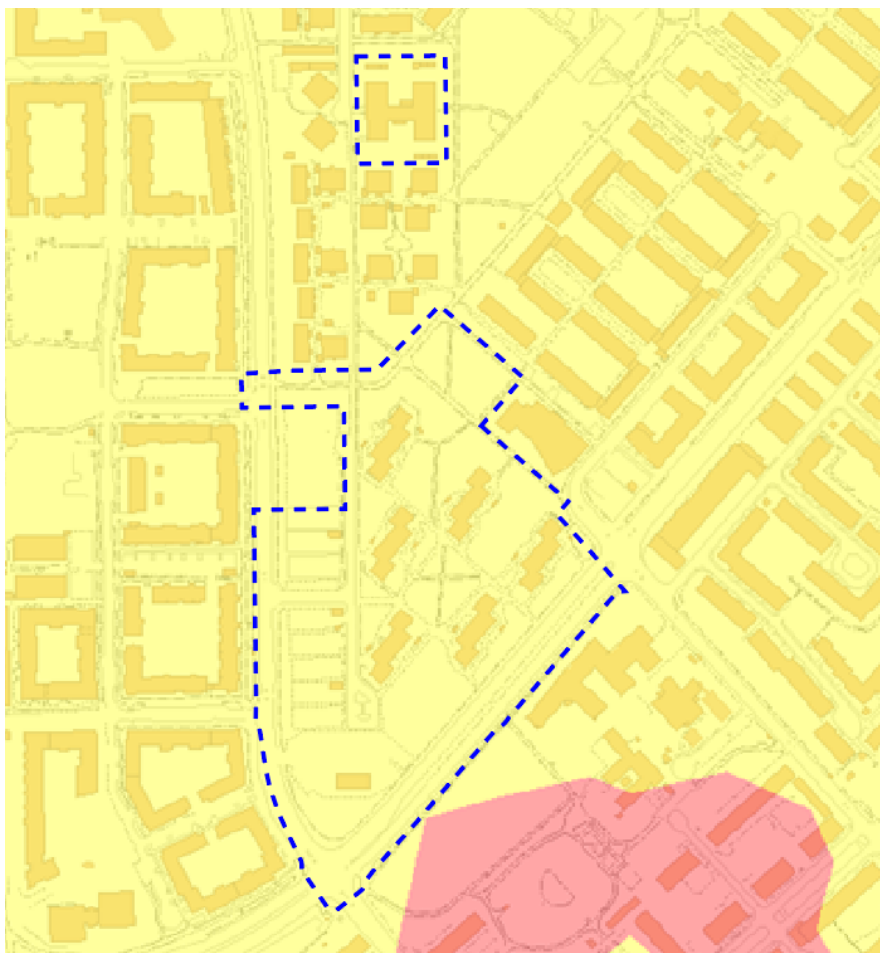
Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). I utredningen ingår det åsavsnitt som planområdet ligger inom, som kallas för Sävjaån–Samnan.

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med *måttlig känslighet*, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



Kartutdrag från riskanalysen (Geosigma, 2018). Gul zon avser område med måttlig känslighet. Rosa zon avser område med hög känslighet. Råbyvägen ligger nära ett område med hög känslighet. Planområdet markerat med blå streckad linje.

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer det orena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation.

Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploitören redogör för vilka försiktighetsåtgärder som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Jumkilsån–Sävjaån)

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. 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 föroreningskällor och undvika att skapa nya. 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.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) 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.

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 ABs riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar. I de flesta kvarteren har ytor avsatts i planen som ska användas för fördröjning av dagvatten. På södra förskolegården och inom Kvarngärdet 7:3 finns gott om utrymme för att lösa dagvattenhanteringen, eftersom tillåten byggnadsarea är relativt låg i förhållande till storleken på respektive tomt. Krav ställs på grönska på gårdarna och vegetation på taket på låga byggnader inom delar av området.

Hälsa och säkerhet

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/Väderkvarnsgatan.

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

Detaljplanen är påbörjad 2014, vilket innebär att det är bullerriktvärden från Boverkets allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen* som ska beaktas. Bullernivåerna vid fasad överstiger 55dBA, vilket innebär att avsteg från huvudregeln måste tillämpas. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala, med god tillgång till kollektivtrafik, och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Bebyggelsen placeras mot de stora gatorna, vilket skapar en ljuddämpad sida mot gården. Se bullerkartor i bilagan *Trafikbullerutredning, ACAD*.

Trafikbullerutredningen visar att fasaderna längs Råbyvägen och hörnen utsätts för trafikbullernivåer över 55dBA. De flesta av lägenheterna görs genomgående där minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. För lägenheter belägna i ytterhörn, behöver bullerdämpande åtgärder göras på balkongerna för att sänka ljudnivån.

Kvarteret vid Råbyvägen

I det bebyggelseförslag som arbetats fram under planprocessen för kvarteret vid Råbyvägen är det 12 av 77 lägenheter som kräver någon form av teknisk lösning för att sänka bullernivåerna. Ett fåtal

lägenheter på lägre våningsplan har sovrumsfönster mot gården där den maximala ljudnivån kan ligga på över 70 dB. Dessa åtgärdas med bullerdämpande lösning.



Redovisning av behov av tekniska lösningar på det mest bullerutsatta bostadsplanet för den byggnad sin föreslagits i kvarteret vid Råbyvägen. Illustrationen är gjord av Arcum.

Kvarteret vid torget

Kvarteret mot korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen utsätts för buller från båda de stora gatorna. Hälften av rummen ska placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Undantag görs i hörnlägen där ett fåtal enkelsidiga lägenheter mot gata placeras. Dessa kräver ljudreducerande åtgärder vid balkong för att sänka bullernivåerna för en artificiell tyst/ljuddämpad sida. Ljudreducerande åtgärder kan bestå av en balkonginglasning, ljudabsorbent på balkongplattans undersida, alternativt en ljudreducerande vädringslucka. Normalt bör halv eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasning av balkong godkännas. I det förslag som arbetats fram under planprocessen är det 24 av 199 lägenheter som kräver någon form av teknisk lösning för att uppfylla kraven.



Förslag på lägenhetslösningar för normalplan för kvarteret vid korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen. I hörnlägena finns enkelsidiga lägenheter som kräver tekniska lösningar för att uppnå bullerriktvärdena. Det är upp till fyra enkelsidiga lägenheter i bullerutsatt läge per normalplan. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.

Kvarteret längs Vattholmavägen

Kvarteret längs Vattholmavägen utsätts för buller över riktvärdena från Vattholmavägen. I det projekt som tagits fram under planprocessen är samtliga lägenheter i den lägre byggnadskroppen mot Vattholmavägen genomgående med minst hälften av boningsrummen mot tyst eller ljuddämpad sida. I den högre byggnadskroppen är det främst lägenheterna vid hörnen närmast Vattholmavägen som utsätts för buller över riktvärdena. De lägenheter som placeras i hörnlägena måste därmed också vara genomgående mellan gata och gård. Om kvarteret istället bebyggs med mer traditionella kvarter är det den byggnadskropp som placeras närmast Vattholmavägen som utsätts för trafikbuller över riktvärdena. Bostäderna görs genomgående mellan gata och gård. Tekniska lösningar kan då krävas i hörnlägena, på motsvarande sätt som för övriga bostadskvarter mot Vattholmavägen och Råbyvägen.



Vattholmavägen

Förslag på lägenhetslösningar för bottenvåningen för kvarteret mot Vattholmavägen. Den föreslagna byggnaden består av låg bebyggelse mot gatan och högre bebyggelse bakom som delvis står på pelare. Byggnaden exponeras för buller från Vattholmavägen. I de låga byggnadskropparna planeras därmed för genomgående lägenheter.



Vattholmavägen

Förslag på lägenhetslösningar för våning tre för kvarteret mot Vattholmavägen. Byggnaden exponeras för buller över riktvärdena främst i hörnlägena mot Vattholmavägen. Lägenheterna görs genomgående så att minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller luddämpad sida.

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.

Fördjupade markundersökningar behöver göras i samband med att bensinpumpen tas bort. Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till miljöförvaltningen som är 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. För att marken ska vara lämplig för bostadsändamål ska marken uppfylla kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Kostnadsansvaret för en eventuell sanering åligger i första hand den tidigare verksamhetsutövaren.

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 veckomedeldygn (mätning 2012) och Råbyvägen, som trafikeras av runt 11 600 fordon per veckomedeldygn (mätning 2012). Fordonsantalet beräknas minska fram till prognosåret 2030. Idag utgörs området närmast gatorna av öppen gårdsyta, en bensinstation samt av markparkeringsplatser.

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 att minska, vilket innebär att risken för luftföroreningar i gaturummet ökar.

Nya trafikprognoser har gjorts som visar på förväntat lägre framtida trafiksiffror än de prognoser som fanns inför samrådet. Ingen ny luftutredning har gjorts, men de beräkningarna av luftföroreningshalter som gjordes inför samrådet visar att det inte finns någon risk för överskridande av de juridiskt bindande miljö kvalitetsnormerna för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂.

Vad gäller de vägledande miljö kvalitetsmålen, som är högre ställda än miljö kvalitetsnormerna, visade beräkningarna att de klaras för NO₂ men inte för PM10. De högsta PM10-halterna vid planområdet återfanns i beräkningarna vid den nya bebyggelsen längs Råbyvägen, där beräknad PM10-halt är cirka 40–45 µg/m³, vilket kan jämföras med normvärdet 50 µg/m³. Längs Vattholmavägen är trafikmängden mindre, och bebyggelsen ligger längre ifrån vägen, vilket innebär lägre PM10-halter. Även de högsta NO₂-halterna återfinns längs Råbyvägen.

Även om miljö kvalitetsnormerna klaras är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som kommer att bo och vistas i området. Förskoletomterna placeras inne i området en bit från de stora gatorna, vilket innebär låga halter av luftföroreningar.

Risk

Idag finns en bensinstation inom planområdet. Krav på ytterligare markundersökning och eventuell sanering ställs innan marken får bebyggas med bostäder. Det innebär att verksamheten måste avveckla innan Kvarngärdet 9:3 kan bebyggas med bostäder.

Det finns skyddsavstånd från bensinstationer som normalt ska följas om ingen särskild analys har gjorts gällande en enskild station. Dessa varierar beroende på vilken del av bensinstationen som avses. Det längsta skyddsavståndet från någon del av en bensinstation är 25 meter enligt *Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*. Av klassningsplanen för hanteringstillstånd för brandfarlig vara dnr TIS 2012/41057-1 går det att utläsa vilka punkter som skyddsavståndet ska mätas ifrån. Det är längre än 25 meter från de riskfyllda punkterna till bostäder planerade inom Kvarngärdet 9:1 och 9:6, vilket innebär att bostadsbebyggelse kan uppföras på grannfastigheterna innan bensinpumpen avvecklas. Detta innebär att ingen särskild etappindelning krävs ur riskhänsyn. Vid byggnation inom Kvarngärdet 9:3 kommer bensinpumpen att tas ur bruk och marken kring den att saneras.

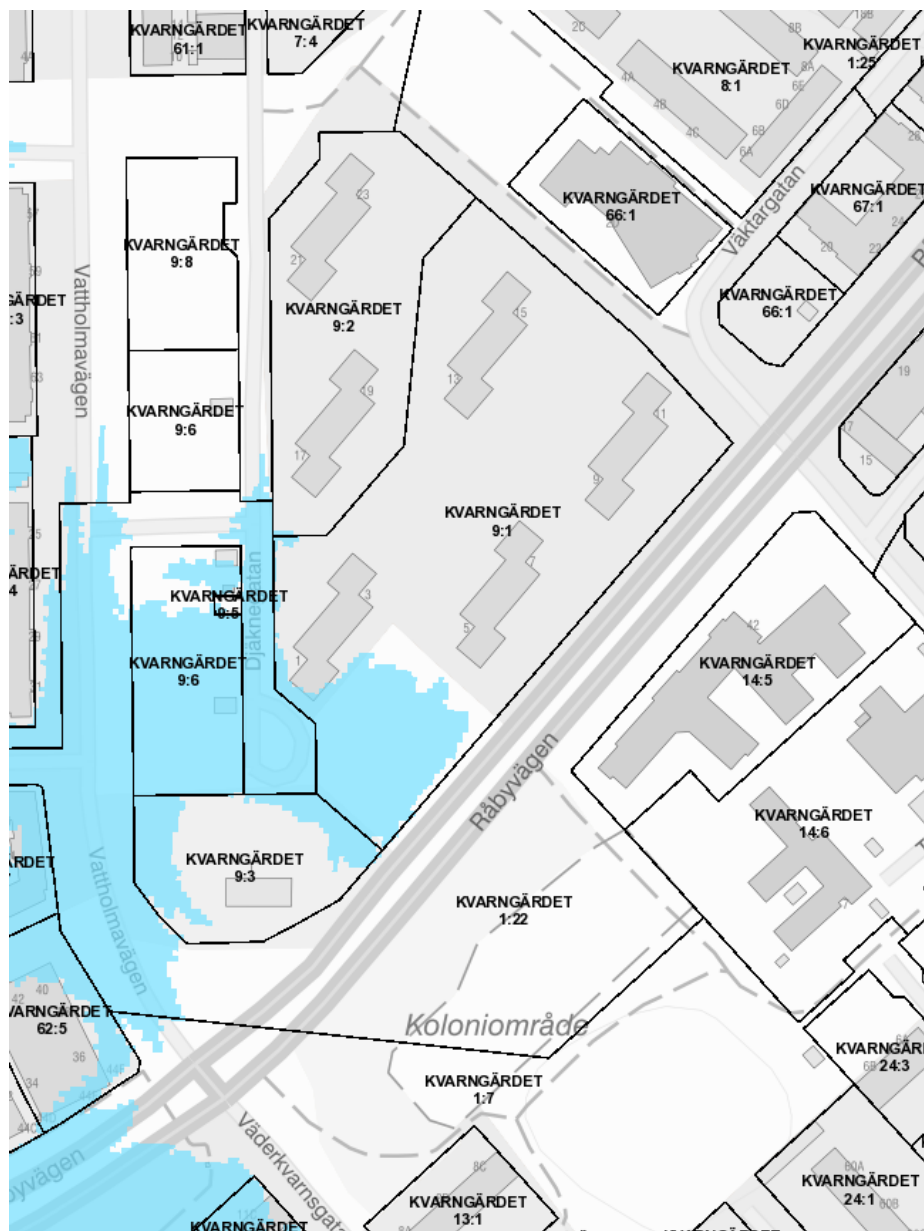
Brand

Det är viktigt att brandförsvaret har tillgänglighet till de nya byggnaderna. Ett räddningsfordon ska kunna komma inom 50 meter från alla byggnader i området. Finns inte körbara vägar tillräckligt nära kan räddningsvägar behöva anläggas. Om brandförsvaret förväntas vara alternativ utrymningsväg från bostäder högre upp än 11 meter från mark krävs åtkomst för höjdfordon för att kunna bistå utrymning. Detta kommer sannolikt att kräva räddningsvägar och uppställningsplatser på de sidor där dessa byggnader inte nås via det allmänna gatunätet.

Översvämning

Översvämning från Fyrisån

Delar av planområdet ligger inom högsta beräknade flöde för översvämning enligt *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap*. Det är framförallt fastigheterna Kvarngärdet 9:3, Kvarngärdet 9:6, Kvarngärdet 9:1 och Kvarngärdet 1:22 som påverkas av översvänningsrisken vid högsta beräknade flöde (cirka vart 10 000 år). En av de nya nätstationerna föreslås placeras inom det område där det finns risk för översvämning i samband med det högsta beräknade flödet. I Vattenfalls nätstationer kan vattnet normalt stiga cirka 0,3 m över golvnivån innan elinstallationerna påverkas. Risken för att nätstationen påverkas av högsta flöde är därmed mycket låg.



Ljusblått illustrerar högsta beräknade flöde för översvämning enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps skyfallskartering.

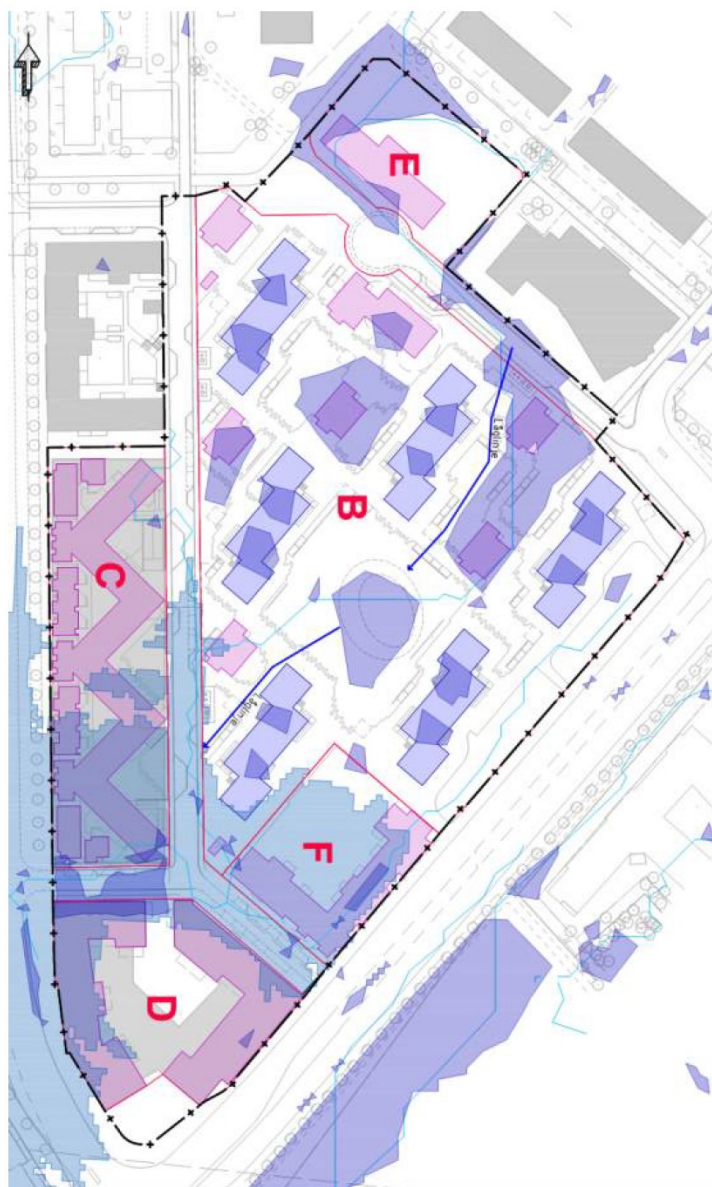
Översvämningsrisk vid extrema regn

Genom kvarteret Vapenhuset passerar en sekundär avrinningsväg kallad rinnflod, som avleder dagvatten från ett cirka 450 hektar stort område (se karta). 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. Normalt sker avrinningen på allmän plats, på gator och cykelbanor. I dagsläget passerar rinnfloden rakt igenom Uppsalahems studentbostadsområde (Kvarngårdet 9:1).



Kartan visar den sekundära avrinningsvägen, det ljusblå området visar det 450 hektar stora område som avrinner genom kvarteret Vapenhuset. Ungefärligt planområde är markerad med röd linje.

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 AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



Utdrag ur dagvattenutredningen. Lila markeringar är resultat av Uppsala vattens skyfallskarteringar, och blå markering är Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningskartering för högsta beräknade flöde. Skyfallskarteringen baseras på befintliga höjder och tar ingen hänsyn till planerad exploatering. Mörkblå pilar visar förslag på ny låglinje för att säkerställa en sekundär avrinningsväg för skyfall genom planområdet efter exploatering.

Störst risk för översvämnning finns i dagsläget inom studentbostadsområdet och södra förskoletomten, samtidigt som det finns ett instängt område vid den nya Pastorsgatan. Det finns även en risk att delar av planområdet översvämmas vid högsta flöde, om Fyrisån skulle dämma nedströms.

I dagvattenutredningen ingår en förprojektering som gjorts för att utreda hur instängda områden bör hanteras. En ny låglinje måste skapas nordöst och sydöst om förskoletomten, vidare in på Klockspelsgatan och genom studentbostadsområdet. Inne på studentbostadsområdet måste delar av marken sänkas och andra delar höjas för att de nya byggnaderna inte ska riskera att översvämmas. Inom området finns det också en stor grönyta som ska fungera som en lokal översvämningsyta. När denna yta är full leds vattnet vidare på ytan till Djäknegatan och den nya Pastorsgatan.

Beräknad högsta dämningssnivå för Fyrisån uppgår till +9,2 enligt översvämningsunderlag hämtat från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsportal. Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämnning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. För att undvika skada bör även färdig golvhöjd för bostäder vara över denna nivå. Nya byggnader bör även ha en minsta lutning på 2% från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset. Bostäderna placeras ovanpå ett garage, vilket i detta fall innebär att golvet som minst placeras på en

nivå 0,5 meter över gatan. För att klara tillgängligheten till publika utrymmen ska lokaler i bottenvåningarna ansluta till marknivån på allmän plats. Detta innebär dock att lokalernas golvnivå placeras på en nivå som ligger inom det beräknade högsta flödet, enligt MSB:s kartering. Detta innebär risk för översvämning vid ett översvämningsflöde med en återkomsttid på cirka 10 000 år. Risken för skador på byggnaden med anledning av översvämning bedöms som låg, på grund av hur sällan högsta flöde inträffar. Vid en avvägning prioriteras därför en god tillgänglighet till lokalerna.

Sol- och dagsljus

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 befintliga lägenheter något mörkare än vad de är idag. Solstudien utgör en bilaga till planbeskrivningen.

Eftersom husen placeras relativt tätt kan åtgärder krävas, i form av genomtänkt fönstersättning, placering av balkonger och val av fasadfärg. Färgen på fasaderna på motstående sida har stor påverkan på hur mycket dagsljus som kommer in i lägenheterna. Fasaderna bör vara ljusa mot gårdar och vid täta gaturum.

Klimat

Nya bostäder innebär belastningar för klimatet. Den nya bebyggelsen placeras dock 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.

Elektromagnetiska fält

Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 µT (mikrotesla). Detaljplanen möjliggör två områden för elnätstationer, som har placerats med ett avstånd på mer än 5 meter från bostäderna.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Befintliga ledningar i Djäknegatan kan behöva förstärkas för att hantera den tillkommande bebyggelsen.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten. Fördröjning av dagvatten beskrivs under rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Sopsortering kan lösas på olika sätt inom planområdet och detaljstuderas i samband med bygglovsprövningen. 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. Underjordiska avfallsbehållare planeras längs östra sidan av Djäknegatan. Längs Klockspelsgatan placeras sophus. För övrig bebyggelse placeras soprum i första hand mot Djäknegatan och Pastorsgatan. I kvarteret mot torget placeras ett soprum mot Vattholmavägen.

EI

En befintlig elnätstation behöver flyttas med anledning av den tillkommande bebyggelsen. Dessutom krävs en ny elnätstation för att kunna försörja de tillkommande bostäderna med el. Dessa föreslås placeras på Djäknegatans östra sida med några hundra meters mellanrum.

Värme, tele och bredband

Planområdet ligger inom ett område som är försörjt med fjärrvärme, tele och bredband. Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningar.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Omgivande gator och nya gator planläggs som allmän plats, gata. Syftet med den nya gatustrukturen är att skapa en mer stadsmässig och lättorienterad struktur.

TORG

Torg

Ett nytt torg, Djäknetorget, anläggs vid korsningen Råbyvägen-Vattholmavägen. Torget ska fungera som en allmän mötesplats. Dessutom markerar det en viktig nod i staden.

PARK

Park

Kapellgärdesstråket planeras som park. Syftet är att bevara den gröna kopplingen mot Portalparken. Inom användningen *Park* ryms gång- och cykelbanor.

Kvartersmark

B

Bostäder

Planens huvudsakliga syfte är att ge möjlighet att bygga ett stort antal bostäder.

BC

Bostäder, Centrum

Längs med Råbyvägen och Vattholmavägen ska delar av bottenvåningen i flerbostadshusen utgöras av lokaler för centrumverksamhet. Här kan olika typer av verksamheter etableras, för att skapa en aktiv fasad och bidra till stadsliv längs gatan.

BH

Bostäder, Detaljhandel

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. Mot Råbyvägen ges plats för en ny livsmedelsbutik.

S₁

Förskola

En ny förskola kommer att behöva byggas i samband med att området bebyggs med nya bostäder. Den yta som avsatts bedöms rymma upp till sex avdelningar.

BS

Bostäder, Skola

Förskola ska anordnas i bottenvåningen på ett av bostadshusen. Detta för att skapa ersättningsplatser för den befintliga förskolan i norra delen av planområdet. Gården delas av i bostadsgård respektive skolgård. Förskola ryms inom användningen skola. Planen medger både förskola och skola för att den befintliga verksamheten ska vara planenlig även fortsättningsvis.

E₁

Elnätstation

Den befintliga elnätstationen inom Kvarngärdet 9:5/9:6 behöver ersättas då området bebyggs. Dessutom finns behov av ytterligare en elnätstation för att försörja de tillkommande bostäderna med el.

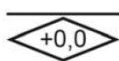
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- +0.0** *Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.* Med anledning av att stora delar av nordöstra staden avvattnas genom kvarteret Vapenhuset är höjdsättningen mycket viktig, för att inte riskera att nya eller befintliga byggnader översvämmas. En övergripande höjdsättning har tagits fram. Höjdsättningen görs mer detaljerad i samband med projektering av de nya byggnaderna. I detaljplanen regleras endast en höjd vid inflödet från den nya Klockspelsgatan och vid utflödet på Djäknegatan på allmän plats och kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

- e1 0** *Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter bruttoarea*
Inom Kvarngärdet 9:6 är syftet att möjliggöra både en av exploatören föreslagen byggnad, men även mer traditionella u-formade kvarter. Byggrätten delas därmed in i olika egenskapsområden och regleras med bruttoarea. Bruttoarean utgår från föreslagen byggnad. Om fotavtrycket görs mer effektivt kan byggnaden/byggnaderna bli lägre än sju våningar.
- e2** *Inglasning av balkonger får göras utöver angiven bruttoarea*
Syftet med att inte räkna in inglasning av balkonger inom angiven bruttoarea är att förenkla vid framtida bygglovsgivning eftersom bygglov för inglasning ofta söks när byggnaden redan är uppförd. Denna bestämmelse finns på de ytor där exploateringen styrs med bruttoarea.
- e3 0** *Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea*
Bestämmelsen reglerar storleken på byggnadens fotavtryck och används inom den södra förskoletomten. Motivet är att en större byggnad måste uppföras i två plan för att säkra att en tillräckligt stor del av tomten kan användas som friyta för förskolebarnen.
- e4 0** *Största exploatering av komplementbyggnader är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea*
Storleken på komplementbyggnader regleras för att säkra en så stor friyta som möjligt.
- e5** *I bottenvåningen ska minst 500 kvadratmeter LOA utgöras av förskola/skola*
I norra delen av planområdet planeras för tre avdelningar förskola. För att möjliggöra transporter behöver förskolan ligga i byggnadskroppen närmast Djäknegatan.
- e6** *I bottenvåningen ska minst 50 kvadratmeter LOA utgöras av lokaler för centrumändamål*
För att säkerställa att det blir verksamhetslokaler längs med stadsstråken Vattholmavägen och Råbyvägen regleras den minsta storleken för dessa.
- e7** *I bottenvåningen ska minst 60 kvadratmeter LOA utgöras av lokaler för handel*
För att säkerställa att det blir handelslokaler intill torget regleras den minsta storleken.
- e8** *I bottenvåningen ska minst 240 kvadratmeter LOA utgöras av lokaler för centrumändamål*
För att säkerställa att det blir lokaler längs med Vattholmavägen regleras den minsta storleken för lokaler.
- e9** *I bottenvåningen ska minst 800 kvadratmeter LOA utgöras av lokaler för handel*
Vid torget mot Råbyvägen planeras för en livsmedelsbutik. Planen reglerar den minsta storleken på lokalen.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter

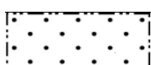
Höjden på de nya byggnaderna längs Vattholmavägen och Råbyvägen regleras med plushöjder för takets högsta punkt. Höjderna motsvarar 6–8 våningar, vilket motsvarar skalan på övrig nyare bebyggelse längs Vattholmavägen och Råbyvägen. För de delar som medger åtta våningar ställs dock krav på att översta våningen är indragen eller att de två översta våningarna bäddas in i taket för att ta ner den upplevda skalan.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Studentbostadshusen inom Kvarngärdet 9:1 och 9:2 regleras med nockhöjd räknat från marken. Eftersom de nya byggnaderna ännu inte är projekterade ger det en något högre flexibilitet. Befintliga byggnader begränsas med en nockhöjd som motsvarar byggnadernas höjd.

Placering



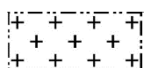
Marken får inte förses med byggnad

Längs Vattholmavägen skapas så kallad förgårdsmark. En markremsa på cirka 2 meters bredd som inte får bebyggas. Syftet är att skapa ett tillräckligt avstånd till trädallén samt dagvattenledningen vid Vattholmavägen.

Inom Kvarngärdet 9:6 säkerställs bostadsgårdarna också med mark som inte får bebyggas. Gränserna följer delvis av den byggnadsutformning som exploitören föreslagit, men medger även exempelvis två u-formade kvarter.

Mellan befintliga skivhus och Råbyvägen finns ett område som med rådande trafikering på Råbyvägen bedömts som för smalt för att kunna bebyggas med nya bostadshus. Eftersom Råbyvägen ska ha en stadsmässig karaktär har inte heller komplementbyggnader bedömts som lämpliga här. I mitten av studentbostadshusområdet behålls en stor öppen yta för rekreation som inte får bebyggas.

Inom varje kvarter skapas en yta som inte får bebyggas som ska användas för dagvattenfördröjning. Mark som ska vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar får inte heller bebyggas.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och skärmtak

Bostadsgårdarna ska vara tillgängliga för rekreation, utevistelse och lek, men kan bebyggas med enstaka mindre komplementbyggnader och skärmtak.

p₁

Byggnad ska placeras i huvudsak i byggrättsgräns mot Vattholmavägen

Syftet är att skapa en stadsmässig bebyggelsefront mot gatan samt att skydda bostadsgårdarna från trafikbuller. Planen medger den föreslagna byggnaden, med lägre bebyggelse längs hela Vattholmavägen och högre bakom, men även exempelvis u-formade kvarter eller lamellhus mot gatan och punkthus mot Djäknegatan.

Utformning

f₁

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska placeras mot tyst eller luddämpad sida

Planen är påbörjad 2014 vilket innebär att Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen) gäller. För bostadsbebyggelse gäller riktvärdet 55 dBA ekvivalent utanför fasad. Detta överstigs längs Vattholmavägen och Råbyvägen.

Undantagsregeln som säger att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst/luddämpad sida kan nyttjas, eftersom planområdet ligger centralt med goda kollektivtrafikmöjligheter. För hörnlägenheterna krävs olika former av speciallösningar för att skapa en artificiell tyst/luddämpad sida. Speciallösningar

avseende buller redovisas under respektive projekt under rubriken *Hälsa och säkerhet*.

- f₂** *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
De flesta byggnaderna placeras längs två viktiga infartsgator som successivt omvandlas till stadsgator. Det är därmed viktigt att byggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet. Arkitektonisk kvalitet är en omsorg om och ett omhändertagande av allt i den byggda miljön från helhet till detaljer. Särskilt viktig är gestaltningen av bottenvåningarna så att fasaderna ges ett öppet och varierat intryck. Även den sydöstra delen av Kvarngärdet 9:6 har getts denna bestämmelse eftersom den delen av byggnaden kommer att ligga i fonden av Pastorsgatan.
- Då de nya studentpunkthusen placeras vid befintlig bebyggelse, som har höga kulturhistoriska värden, ska de utformas med en hög arkitektonisk kvalitet gällande fasadmateriell och volymernas utformning. Byggnaderna ska ges ett slankt uttryck. Den förskjutning av byggnadskropparna som föreslås speglar de befintliga byggnader och bidrar till att byggnaderna upplevs nättare.
- f₃** *Längsta sammanhängande byggnadskropp mot Vattholmavägen får vara maximalt 60 meter*
Motivet är att dela upp kvarteret, så att det inte byggs en sammanhängande byggnadskropp längs med hela kvarteret. Detta för att bryta ner skalan och skapa möjlighet för passage mellan Vattholmavägen och Djäknegatan på fler ställen. Den föreslagna byggnaden har många smala släpp mellan de låga byggnadsdelarna, som krävs för att klara tillgängligheten. Vid högre bebyggelse mot Vattholmavägen kan ett eller flera större släpp skapas.
- f₄** *Byggnaden ska utformas med bostadsingångar mot Vattholmavägen. Trapphus ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att Vattholmavägen ges ett öppet intryck med bostadsingångar ut mot gatan. Den föreslagna byggnaden har tätt mellan entréerna, men huvudentréerna som görs tillgängliga för rörelsehindrade placeras på gårdssidan. Detta för att bostäderna ska komma upp något från gatan och inte få lika direkt insyn. Planen möjliggör även byggnader med traditionella trapphus. Dessa ska i så fall vara genomgående mellan gata och gård, för att skapa god tillgänglighet till bostadsgårdarna. Direktaccess till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl. Barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva passera gatan. Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader och möjliggöra angöring. Med ”i huvudsak” menas att undantag kan göras i de lägen där det byggs verksamhetslokaler i bottenvåningen, eftersom det då kan vara svårt att rymma genomgående trapphus.
- f₅** *Tak på byggnader som är två våningar eller lägre ska utformas med vegetationsklätt takmaterial eller utföras som terrasser.*
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. Bestämmelsen gäller endast för lägre byggnader, eftersom det är dessa tak som främst syns från de intilliggande husen.
- f₆** *Balkonger får inte kraga ut över allmän gata eller förgårdsmark mot allmän plats.*
Motivet är att säkerställa ett avstånd mellan trädallén längs Vattholmavägen och de nya bostäderna.
- f₇** *Balkonger och burspråk får kraga ut maximalt 0,8 meter över allmän plats. Vid torg ska minsta fri höjd vara 4,5 meter och vid gata minst 3 meter.*
Motivet är att balkonger inte ska dominera gaturummet. Bestämmelsen finns på byggrätter längs Råbyvägen. Burspråk ger liv i fasaden och stora kvaliteter i den

enskilda lägenheten. Planen tillåter därför att burspråk får kraga ut 0,8 meter från fasadlivet.

- f₈** *Takfoten mot Vattholmavägen ska vara på en höjd av max 28 meter från nollplanet. Den sjunde och i vissa fall åttonde våningen ska utgöras av takvåningar, för att skapa ett intressant taklandskap och ta ner den upplevda skalan på byggnaderna.*



Bilden illustrerar maximala höjder för nockhöjd respektive takfotshöjd.

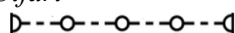
- f₉** *Balkonger får sticka ut över egenskapsytan maximalt 1,5 meter från egenskapsgräns med en minsta fri höjd på 3 meter.
Det är viktigt att släppet i norra änden av kvarteret mot torget inte upplevs för smalt. Uteplatser får finnas i markplanet, men de får inte glasas in.*
- f₁₀** *Balkonger ska finnas och vara inglasade som skydd mot trafikbuller.
I hörnet vid torget finns en öppning in till bostadsgården. För att hålla nere trafikbullernivåerna inne på gården ska inglasade balkonger placeras i öppningen.*
- f₁₁** *Portik med en lägsta fri höjd om 5 meter ska finnas. Portiken ska vara minst 3 meter bred.
I det södra hörnet på gården ska det finnas en portik som ger en koppling mellan gata och gård. Minimimåtten är satta för att skapa rymd och ljus vilket ger en trygg och välkomnande portik.*
- f₁₂** *Byggnaden ska ha en minsta fri höjd på 3 meter.
Denna bestämmelse finns för kvarteret vid Råbyvägen. Dels i västra änden där motivet är att säkerställa att passagen mellan den nya byggnaden och ett befintligt studentbostadshus blir bred nog. Dels i östra änden, för att möta den nya gångpassagen i en liten platsbildning.*
- f₁₃** *Balkonger får oavsett höjd från mark sticka ut maximalt 1,5 meter från fasad.
Den befintliga bebyggelsen har balkonger som sticker ut från byggnadskroppen på låg höjd, 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.*
- f₁₄** *Byggnaden ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden
Då de nya byggnaderna placeras mellan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är gestaltningen av byggnaderna viktig. En bärande idé är att ge intryck av en smacker huskropp.*
- f₁₅** *Källare får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på maximalt 0,5 meter över Djäknegatans höjd.
Garage i källare planeras för ett effektivt markutnyttjande. För att skapa kontakt mellan gata och gård tillåts garagebjälklaget sticka upp maximalt 0,5 meter från Djäknegatans höjd.*

- f16** *Utöver angiven största bruttoarea får källare anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på maximalt +10 meter över nollplanet*
Garage ska inte räknas in i bruttoarean eftersom det är byggnadsvolymen ovan mark som främst behöver regleras. Garaget tillåts sticka upp till +10 meter vilket motsvarar cirka 0,5 meter ovan Vattholmavägens höjd. Höjdskillnaden mellan gata och gård regleras av tillgänglighetsskäl och av gestaltningsskäl.
- f17** *Källare får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på maximalt +10,6 meter över nollplanet*
Garage i källare planeras för ett effektivt markutnyttjande. Gården ansluter inte direkt till gata, vilket motiverar att höjdskillnaden mellan gården och omgivande mark kan tillåtas vara något högre, under förutsättning att mötet mellan de olika bostadsgårdarna gestaltas väl.

Mark

- n1** *Marken ska utformas med planteringar och plats för utevistelse*
Bostäder ska ha tillgång till friytor med grönska och plats för utevistelse och lek.
- n2** *Marken ska utformas för fördröjning av dagvatten*
Dagvattenutredningen pekar ut vissa platser som lämpliga för fördröjning av dagvatten. I varje kvarter finns ytor som kan nyttjas för fördröjning av dagvatten. Endast större ytor, som även har betydelse för utformningen av marken styrs med planbestämmelser i detaljplanen.
- n3** *Marken får inte användas för parkering*
Eftersom gårdarna är relativt små ska de inte användas för markparkering. Motivet är att skapa tillräckligt med friyta och grönska för de boende på gårdarna. Bestämmelsen gäller endast ovan mark.
- +0.0** *Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Med anledning av att stora delar av nordöstra staden avvattnas genom kvarteret Vapenhuset är höjdsättningen mycket viktig, för att inte riskera att nya eller befintliga byggnader översvämmas. En övergripande höjdsättning har tagits fram. Höjdsättningen görs mer detaljerad i samband med projektering av de nya byggnaderna. I detaljplanen regleras endast en höjd vid inflödet från den nya Klockspelsgatan och vid utflödet på Djäknegatan.*

Utfart



- Körbar förbindelse får inte anordnas*
Både Vattholmavägen och Råbyvägen är relativt högt trafikerade. Av trafiksäkerhetsskäl är det inte lämpligt att tillåta utfarter direkt från kvarteretsmarken eller vid torget.

Utförande

- b1** *Nivå på färdigt golv för bostäder ska vara minst 9,3 meter över nollplanet.*
Med anledning av att stora delar av nordöstra staden avvattnas genom kvarteret Vapenhuset är höjdsättningen mycket viktig, för att inte riskera att de nya byggnaderna översvämmas. Med lägsta färdigt golv-höjd på +9,3 meter över nollplanet klaras även beräknat högsta flöde vid översvämning från Fyrisån.
- b2** *Nivå på färdigt golv för bostäder ska vara minst 9,4 meter över nollplanet.*
Med anledning av att stora delar av nordöstra staden avvattnas genom kvarteret Vapenhuset är höjdsättningen mycket viktig, för att inte riskera att de nya byggnaderna översvämmas.

b₃ *Nivå på färdigt golv ska vara minst 10,1 meter över nollplanet.*
Med anledning av att stora delar av nordöstra staden avvattnas genom kvarteret Vapenhuset är höjdsättningen mycket viktig, för att inte riskera att de nya byggnaderna översvämmas. Dessutom finns instängda områden som behöver höjdsättas på ett sätt så att vattnet kan rinna vidare ner mot Fyrisån. Lägsta färdigt golv höjd sätts på ett av punkthusen som ligger i ett instängt område, samt på förskolan.

b₄ *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.*
Direktaccess till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl. Barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva passera gatan. Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader och möjliggöra angöring. Med ”i huvudsak” menas att undantag kan göras i de lägen där det byggs verksamhetslokaler i bottenvåningen, eftersom det då kan vara svårt att rymma genomgående trapphus.

Varsamhet

k₁ *Byggnadsverkets ursprungliga karaktärsdrag vad gäller volymer, fasad- och takutformning ska bibehållas.*
Bestämmelsen innebär att hänsyn ska tas till byggnadernas kulturhistoriska värde vid framtida renovering. Dock innebär bestämmelsen inte ett förbud mot varsam renovering.

Behov av att förändra byggnadernas avvattning kan uppstå eftersom byggnaderna avvattnas inåt, vilket kan leda till läckage. Takvinkeln vid gavelfasaderna är dock viktig för husen karaktär. Att byta till ett högt sadeltak är till exempel inte möjligt. Man bör kunna hitta en lösning där det övergripande visuella intrycket från sidan förblir intakt, trots att avvattningen ändras. Befintlig takvinkel ska fortsatt ha en framträdande roll.



Bilden visar takvinkeln på en gavelfasad för ett av de befintliga skivhusen.

k₂ *Fönster ska till form, färg, indelning och proportioner var lika ursprungliga.*
Bestämmelsen innebär att hänsyn ska tas till byggnadernas kulturhistoriska värde vid framtida fönsterrenovering/fönsterbyte.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
Tvärs under förskoletomten ligger en dagvattenledning och en spillvattenledning som är kostsamma att flytta. Då marken övergår från park till kvartersmark skapas ett u-

område, så att ledningarna kan ligga kvar. Bredden på u-området beror på att ledningarna är relativt stora och ligger relativt djupt.

Genomförandetiden är 5 år

Genomförandetiden hålls kort för att underlätta vid eventuell omarbetning i framtiden inom en del av planområdet.

Villkor för startbesked

a1

Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföroreningar har avhjälpits eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Inom Kvarngärdet 9:3 har det tidigare legat en bensinstation. Det innebär att det finns risk för markföroreningar, som måste saneras innan fastigheten kan bebyggas med bostäder. I de markundersökningar som hittills gjorts finns inga indikationer på att marken är förorenad, men ytterligare undersökningar ska göras när bensinstationen avvecklas helt.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Byggaktörerna beräknar kunna starta sina produktioner tidigast omkring ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden hålls kort för att underlätta vid eventuell omarbetning i framtiden inom en del av planområdet.

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

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.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagnandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

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. Den del av Råbyvägen som ligger inom planområdet kommer att byggas om med anledning av projektets genomförande. Exploatörerna förväntas stå för en del av kostnaden för ombyggnationen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

En stor del av marken inom området är privatägd. Området bakom Korskyrkan, gator och parkstråk tillhör Uppsala kommun. Även Kvarngärdet 9:5 ägs av Uppsala kommun, men Vattenfall äger byggnaden (som dock står inom Kvarngärdet 9:6). Kvarngärdet 9:3 ägs av St1 Sverige AB. Kvarngärdet 7:3, 9:1, 9:2 och 9:6 ägs av Uppsalahem.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

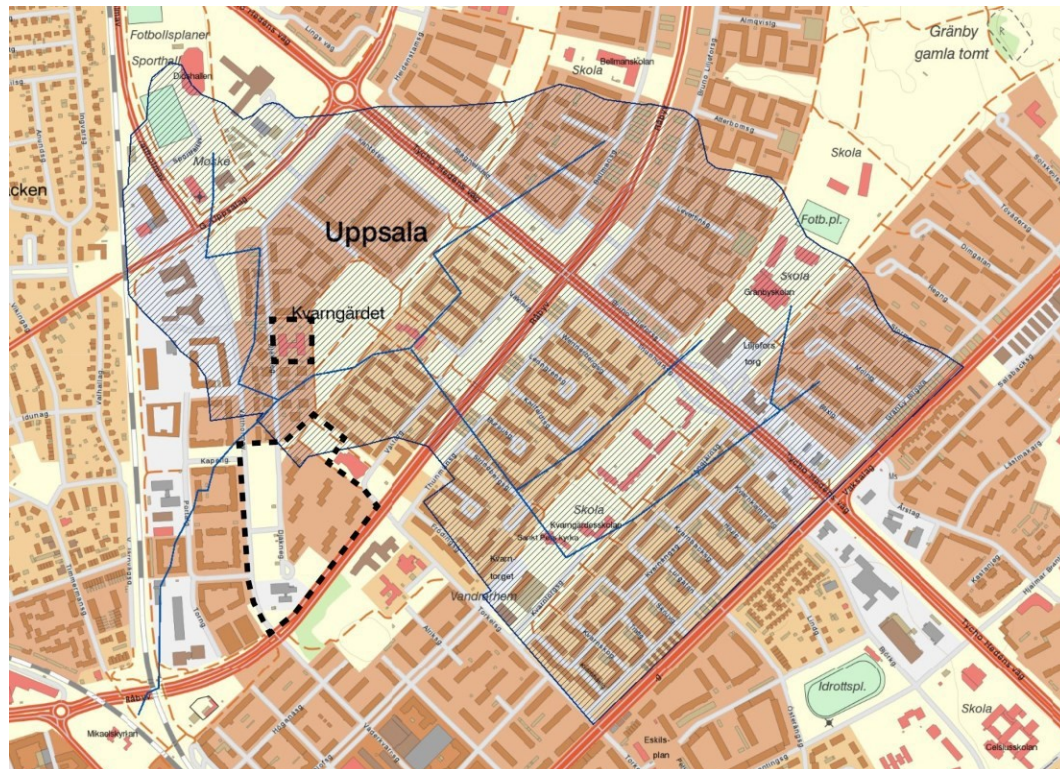
För parkeringsgarage och övriga gemensamma anläggningar, till exempel dagvattenhantering kan gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Servitut och rättigheter

En befintlig ledningsrätt för en kabel tillhörande Trafikverket kommer att ändras då ledningen behöver flyttas på grund av exploateringen. På förskoletomten reserveras ett område med möjlighet att skapa en ledningsrätt för befintliga dag- och spillvattenledningar, samt den fjärrvärmeledning som passerar strax norr om förskoletomten.

Markavvattningsföretag

Det befintligt markavvattningsföretaget Gränby-Uppsala är inte aktivt.



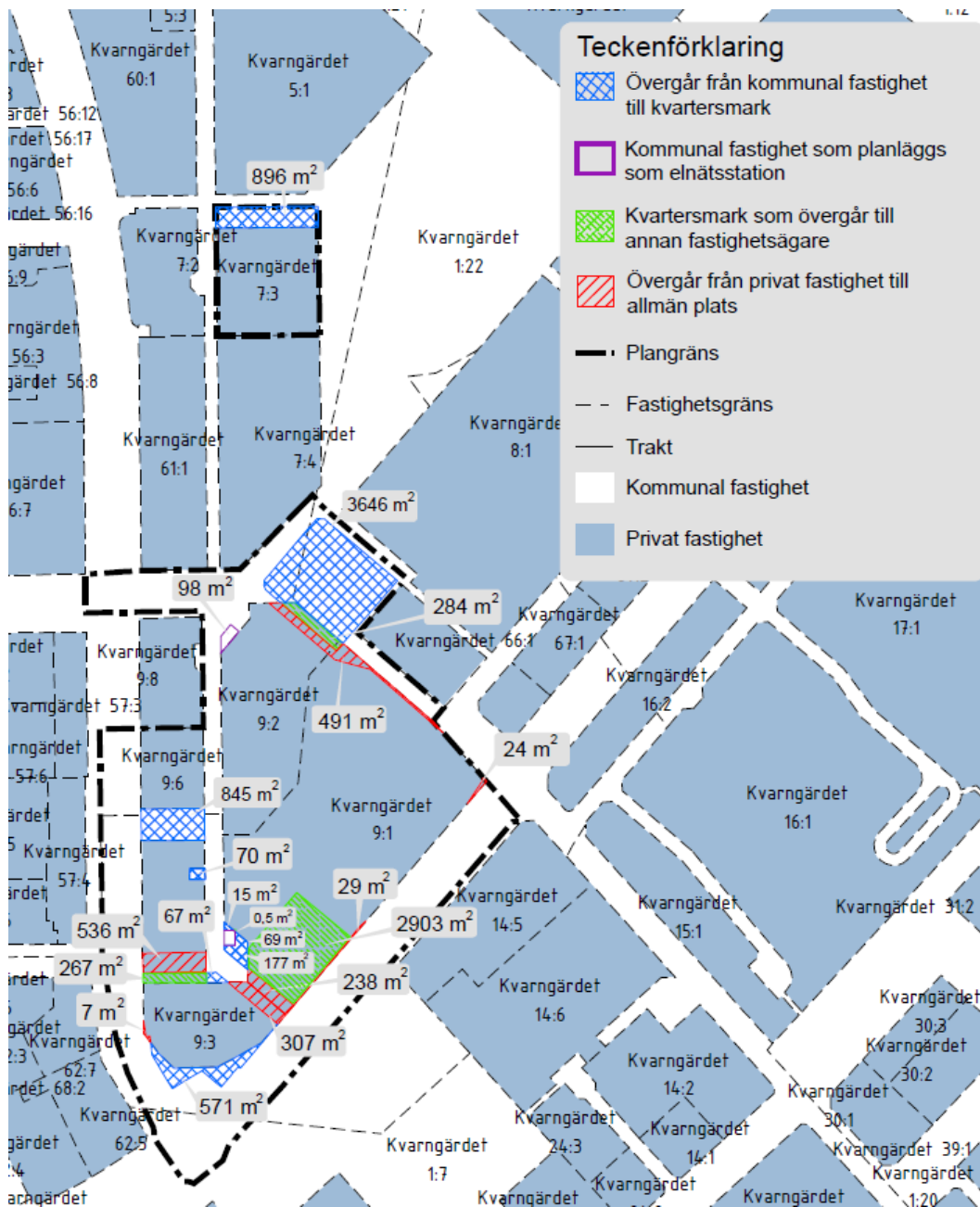
Det skräfferade området visar markavvattningsföretagets båtnadsområde. Kartan kommer från länsstyrelsens karttjänst.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för Vapenhuset fastställd 1965 (Akt 0380-1/KV9) och *tomtindelning för Djäknen* fastställd 1972 (Akt 0380-3/KV7) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Gatunätet görs om, vilket innebär vissa förändring av gränser mellan kvartersmark och allmän plats. Den befintliga infarten från Vattholmavägen till Djäknegatan och vändplanen i söder övergår till kvartersmark. Istället skapas en ny koppling mellan Vattholmavägen, Djäknegatan och Råbyvägen kallad Pastorsgatan. Delar av Kvarngärdet 9:6 övergår till Kvarngärdet 9:3. Kvarngärdet 9:3 och 7:3 utökas något då allmän plats övergår till kvartersmark.



Kartan redovisar vilka ytor som övergår från kommunal fastighet till kvartersmark och från privat fastighet till allmän plats, samt kvartersmark som övergår till annan fastighetsägare. För elnätstationerna ges möjlighet att stycka av separata fastigheter.

En ny fastighet bildas för förskoleändamål bakom Korskyrkan. Delar av Kvarngärdet 9:1 och 9:2 samt Kvarngärdet 1:21 och 1:22 införlivas i denna. Gång- och cykelbanan flyttas västerut. Angöring till både förskolan och punkthusen innebär en ny gata som avslutas i en vändplan. Denna planläggs som allmän plats och delar av fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2 löses in. I samband med övrig fastighetsreglering föreslås att Kvarngärdet 9:1 och 9:2 slås samman eller att gränserna justeras så att fastighetsgränsen inte passerar rakt igenom de nya byggnaderna.

Råbyvägens nya sektion innebär ett visst intrång på Kvarngärdet 9:1. Uppsalahem planerar att stycka av en fastighet från Kvarngärdet 9:1 för försäljning. Fastigheten 9:5, som är avsedd för

elnätsstation, införlivas i Kvarngärdet 9:6. Istället avstyckas två fastigheter för elnätsstationer från Kvarngärdet 1:21 intill Djäknegatan.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherrarna 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.

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 elnätsstation bekostas av exploatören. Vid byggnation krävs särskild hänsyn till de stora dagvattenledningarna som ligger nära fastighetsgräns längs Vattholmavägen och Råbyvägen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

En anslutningsavgift ska betalas till Uppsala Vatten för anslutning till vatten- och avloppsnätet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Översvämningar

De södra delarna av planområdet berörs av det högsta beräknade flödet från Fyrisån. Bostädernas golv ska placeras över flödets högsta nivå. Vid extremregn avleds dagvatten från stora delar av nordöstra Uppsala ovan mark genom planområdet. En förprojektering har tagits fram där utgångspunkten är att i första hand leda dagvattnet inom allmän plats på gator och gång- och cykelvägar. På grund av att befintlig mark har mycket små höjdskillnader kan vattnet inte ledas runt kvarteret Vapenhuset utan måste ledas genom studentbostadsområdet. Det innebär att höjdsättning av marken är mycket viktig för att undvika skador på befintliga och tillkommande byggnader. Höjdsättning från förprojekteringen regleras delvis i planen, men en mer detaljerad projektering kommer att krävas inför byggnation.

Geoteknik

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

Markföroreningar

För att marken ska vara lämplig för bostadsändamål krävs att marken ska uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas. För tomten där bensinstationen har stått innebär detta att marken kommer att behöva saneras. Ansvarig för saneringen är verksamhetsutövaren St1 och exploatören AB Borätt och Seniorgården AB.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade 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 fastighetsgränsen. Ledningen bedöms inte påverkas av planens genomförande.
 - I Djäknegatan ligger dag-, spill- och dricksvattenledningar. Dessa korsar även fastigheten Kvarngärdet 9:3. Dessa kan flyttas till Pastorsgatan.
- *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 finns under gång- och cykelbanan som passerar norr om den nya förskoletomten inom Kvarngärdet 1:21. Eventuell framtida åtkomst till ledningarna kan kräva schackning på en smal remsa längs förskoletomtens norra gräns. Under befintlig cykelbana som passerar den södra förskoletomten finns en fjärrvärmeservisledning till Korskyrkan som behöver flyttas. Servisledningen kan dras från fjärrvärmeledningar som ligger i cykelbanan på förskoletomtens nordöstra sida.
- *Uppsala kommun.* Ledningar för gatubelysning ligger i de allmänna gatorna Vattholmavägen, Råbyvägen och Djäknegatan, samt längs med gång- och cykelvägarna som leder till Kapellgärdesparken. 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.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatörerna 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 elnätstation måste flyttas och ytterligare en nätstation behöver uppföras inom planområdet för att försörja de nya byggnaderna med el. Två E-områden har reserverats för elnätstation längs med Djäknegatans östra sida.

Dagvatten

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. En dagvattenutredning har gjorts för kvartersmarken inom planområdet som visar hur detta kan hanteras. Exploatörerna 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 med växtbäddar och kring trädplanteringar inom allmän plats.

Masshantering

Det kan krävas att förorenade massor behöver deponeras i samband med genomförandet av detaljplanen. Vid schakt av lermassor innehållande sulfidlera krävs att leran transporteras till godkänd deponi.

Alléer

För att ta ner träd som ingår i biotopskyddade alléer krävs dispens, vilket sökts hos länsstyrelsen. För att dispens ska medges krävs återplantering av lika många träd som de som tas ned. Enligt dispensansökan sker detta delvis inom planområdet, men även längs med Runebergsgatan några kilometer norr om planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2014-11-24, har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att:

- 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. För de alléer som måste tas ned med anledning av den nya byggnationen, måste dispens från länsstyrelsen erhållas.
- Marken inom fastigheten Kvarngärdet 9:3 utreds för förekomst av markföroreningar.
- I samband med planarbetet ska trafikbullernivåerna inom planområdet utredas.
- Översvämningsrisken ska utredas ytterligare under planprocessen, och lämpliga åtgärder för att begränsa skada ska vidtas i detaljplanen.
- Risker för att ett genomförande av detaljplanen medför att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids ska utredas.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplan för kvarteret Vapenhuset med flera inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan i ett yttrande daterat 2015-02-24.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd 2017-04-27 tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag utgörs av parkeringsplatser utmed Vattholmavägen kan bebyggas med bostäder. Planen innebär också att ny bostadsbebyggelse kan tillkomma på bostadsgårdar samt att en skola och förskola kan rivas. Förskoleplatserna ska ersättas inom planområdet. Dessutom skapas möjligheter att uppföra en ny förskola för att tillgodose det behov av förskoleplatser som genereras av bostäderna. Utmed Vattholmavägen och Råbyvägen kommer den nya bebyggelsen att få mer innerstadskaraktär, och det ställs krav på lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Detaljplanen utgör en del i satsningen på bebyggelseutveckling längs Vattholmavägen och Råbyvägen. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en förändring i positiv riktning för stadsbilden, då Vattholmavägens och Råbyvägens karaktär förändras.

Kulturmiljö

Studentbostäderna inom fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2 är utpekade som kulturhistoriskt intressanta. Byggnaderna ges ett skydd mot förvanskning i form av planbestämmelser som inte finns i tidigare gällande detaljplan.

Den komplettering som föreslås innebär att nya punkthus tillkommer på bostadsgårdarna. De nya byggnaderna gestaltas på ett sätt så 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, C40A. 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 riksintresset. Från stadens infartsvägar kommer de nya byggnaderna inte att skymma stadens landmärken; domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva.

Naturmiljö

De alléer som har bäst förutsättningar att utgöra stommen för den biologiska mångfalden i området bevaras. Bebyggelsens utformning har anpassats för att kastanjeallén utmed Vattholmavägen ska kunna bevaras. Även allén på södra sidan av Råbyvägen bevaras. Lönnallén på parkeringsplatsen utmed Djäknegatans västra sida kommer att behöva tas ned, för att de nya husen ska rymmas. Dessa träd har bedömts ha låga naturvärden och kommer att ersättas i närheten av planområdet. Även vissa träd på östra sidan av gatan behöver tas ned för att möjliggöra studentbostadshusen. Dessa träd ska också ersättas i närområdet.

Rekreation och friluftsliv

Ett ökat antal boende ökar slitage på befintliga parker i området. Byggnadsprojekten ska därför finansiera en upprustning av Höganäshöjden där en större del av parken aktiveras. Den södra förskolan placeras 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. Marken kan utnyttjas mer effektivt om den planläggs för förskola. Förskolans lekplats kan nyttjas under kvällar och helger. I Höganäshöjden finns det möjlighet att komplettera med mindre idrottsanläggningar eller annan aktivitet för lite äldre barn.

Mark och vatten

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

Ur dagvattenhänsyn är det positivt att markparkeringar tas bort. Den nya bebyggelsen och anslutningsvägar innebär att de hårdgjorda ytorna sammantaget kommer att öka något. Efter utbyggnaden inom planområdet föreslås dagvatten att renas och fördröjas på flera olika sätt inom planområdet. 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 och växtbäddar längs med respektive gata.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller kvalitetskraven till 2027. Risken för negativ påverkan på miljö kvalitetsnormen för grundvatten är liten, då säkerhetsåtgärder för grundvattenmagasinet kommer att vidtas vid genomförandet av byggnationen.

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 en 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.

Hälsa och säkerhet

Utmed Vattholmavägen och vid Råbyvägen kommer avsteg att behöva göras från Boverkets huvudregel gällande buller, vilket innebär att bostäderna ska ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida. För befintliga och tillkommande studentbostäder kommer ljudmiljön att bli bättre, då den nya bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm mot Råbyvägen.

Bebyggelsen närmast Vattholmavägen och Råbyvägen placeras längs med gatorna för att byggnaderna ska utgöra bullerskydd för de egna bostadsgårdarna.

Trygghet

De stora markparkeringarna som finns längs Vattholmavägen kommer att bebyggas med bostadshus. Butiker i bottenvåningarna samt bostäder med fönster mot gatorna innebär att fler personer kommer att bo och röra sig i området, vilket ökar den upplevda känslan av trygghet. Avsikten är att planen ska motverka att det uppstår prång eller smala gränder som kan utgöra osäkra platser.

När en stor del av markparkeringsplatserna utmed Vattholmavägen bebyggs kommer gaturummet att upplevas som smalare, vilket kan bidra till att biltrafikanterna på gatan blir mer uppmärksamma och därmed kör långsammare.

Barnperspektiv

Förskoletomterna har placerats i nära anslutning till Kapellgärdesparken. I dessa lägen går det att anordna förskolegårdar utan bullerproblematik samtidigt som det finns goda förutsättningar att skapa säkra skolvägar till och från förskolorna. Friytorna är relativt stora i förhållande till planområdets centrala läge.

Upplåtelseformer

Området kommer att bebyggas av flera olika byggaktörer med olika inriktning. Därmed finns förutsättningar för en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och bostäder för äldre. Detta styrs dock inte i detaljplanen.

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 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.

Vid de befintliga studentbostäderna finns en stor och sammanhängande bostadsgård med uppväxta träd och buskar. De nya byggnaderna mellan studentbostadshusen 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 angöringsgator och cykelparkering et cetera. I mitten av området sparas en stor gårdsbildning som inte får bebyggas. Bebyggelsen har anpassats efter befintlig gårdsutformning och det kommer även fortsättningsvis att finnas gårdsrum av olika storlek, samt möjligheter till lek och rekreation.



Fotografi från 2017 som visar befintliga bostadshus och en av bostadsgårdarna inom Kvarngärdet 9:2 och 9:2.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Planområdet ligger i anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad, C40A. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens tredje kapitel.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för ytvatten enligt femte kapitlet miljöbalken, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån. En dagvattenutredning beskriver hur dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet för att inte riskera att överskrida miljökvalitetsnormerna. Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde och omfattas därför av miljökvalitetsnormerna för grundvatten enligt miljöbalkens femte kapitel. Planen innebär att eventuella markföroreningar saneras. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens femte kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens sjunde kapitel 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. Under förutsättning att dispenser ges bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens åttonde kapitel.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, samt exploatörerna Uppsalahem AB, JM AB, AB Borätt och Seniorgården AB.

Medverkande konsulter har varit Ettelva, Arcum, Metod, Projektengagemang, Structor, ACAD, LVF, VIÖS AB, Ramböll, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Saga Wingård. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anna Hellgren, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
Lena Mattsson, plantekniker
Camilla Hanke Sönnervist, mark- och exploateringsingenjör (Svefa)
Joakim Kärpe, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Anna Sääf, landskapsarkitekt
Planhandlingarna har granskats av Marcus Ekström, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i mars 2020

Torsten Livion
detaljplanechef

Saga Wingård
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2017-04-27 |
| • granskning | 2019-11-21 |