

Datum

2014-10-23

Diarienummer

2014-005740- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 6 november 2014

Adressat:

Plan- och byggnadsnämnden

Stationsgatan 12

Yttrande över detaljplan kv. Broccolin, samråd

Remiss från PBN, dnr. PLA 2012/20095. Remisstid: 23 november

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter till utställningen av planen:

1. Det behövs en dagvattenutredning.
2. Bostäder för äldre behöver klimatanpassas för ett bra inomhusklimat vid till exempel värmebölja.
3. Mark för förskolegård bör avsättas vid aktuell byggnad.
4. En förstudie om markföreningar behöver genomföras.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Urban Wästljung
ordförande

Anna Axelsson
chef för miljökontoret

Bakgrund

Planens syfte är att förstärka och förtäta centrum samt öka stadsmässigheten inom Årsta. Detta möjliggörs genom att riva befintlig bebyggelse och bygga tre byggnader. Byggnaderna är huvudsakligen avsedda för bostäder men byggnaderna kan även inrymmas med förskola, vård och centrumverksamhet. Byggnaderna föreslås uppföras i 12 våningar varav de 2 översta takvåningarna är indragna. Parkeringsgarage föreslås kunna anordnas under mark.

Bedömning

Förslaget behöver kompletteras med en dagvattenutredning med åtgärder. Nämnden väntar med synpunkter tills utredningen är färdig.

Eftersom byggnaderna även avses kunna användas för vård är klimatfrågan och framför allt risken för värmebölja viktig att beakta. Så kallade gröna tak har betydelse både för dagvatten och inomhusklimat och bör beskrivas. Gröna tak ställer krav på lämplig taklutning som behöver fastställas i planbestämmelse.

För att möjliggöra förskola bör mark avsättas för förskolegård vid den byggnad som blir aktuell. Erfarenhet från Fyrisvall visar att det är svårt att i efterhand ordna gård i nya bostadsområden.

Nämnden vill betona vikten av att i god tid genomföra studier av markföroreningar och undersökningar baserade på studien. Marken ska klara nivån för känslig markanvändning. Påträffas en förorening ska miljö- och hälsoskyddsnämnden underrättas.

I förslaget står att Boverkets riktlinjer för buller förväntas klaras. Även om det inte är tydligt utskrivet utgår nämnden från att det är 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximal nivå som avses.

Handläggare:
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85
sofie.andersson-rosell@uppsala.se

Datum:
2014-10-07

Diarienummer:
PLA 2012-020095

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för kvarteret Broccolin, Årsta 85:1, Uppsala kommun

normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2014-09-25 att sända förslag till ny detaljplan för kvarteret Broccolin för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen, kontoret för samhällsutveckling, stadsbiblioteket och Brantingsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, www.uppsala.se.

I planläggningen prövas möjligheten att tillskapa 100–120 bostäder i ett planområde om cirka 4 800 m². Bebyggelsen utgörs av tre punkthus om tolv våningar, där de översta två våningarna är indragna. I planläggningen prövas också möjligheten att ha lokaler för centrumändamål, vård och förskola.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Informationsmöte

Tid: Den 5 november 2014 klockan **18:30-20:00**

Plats: Årstakyrkans församlingssal

Välkomna!

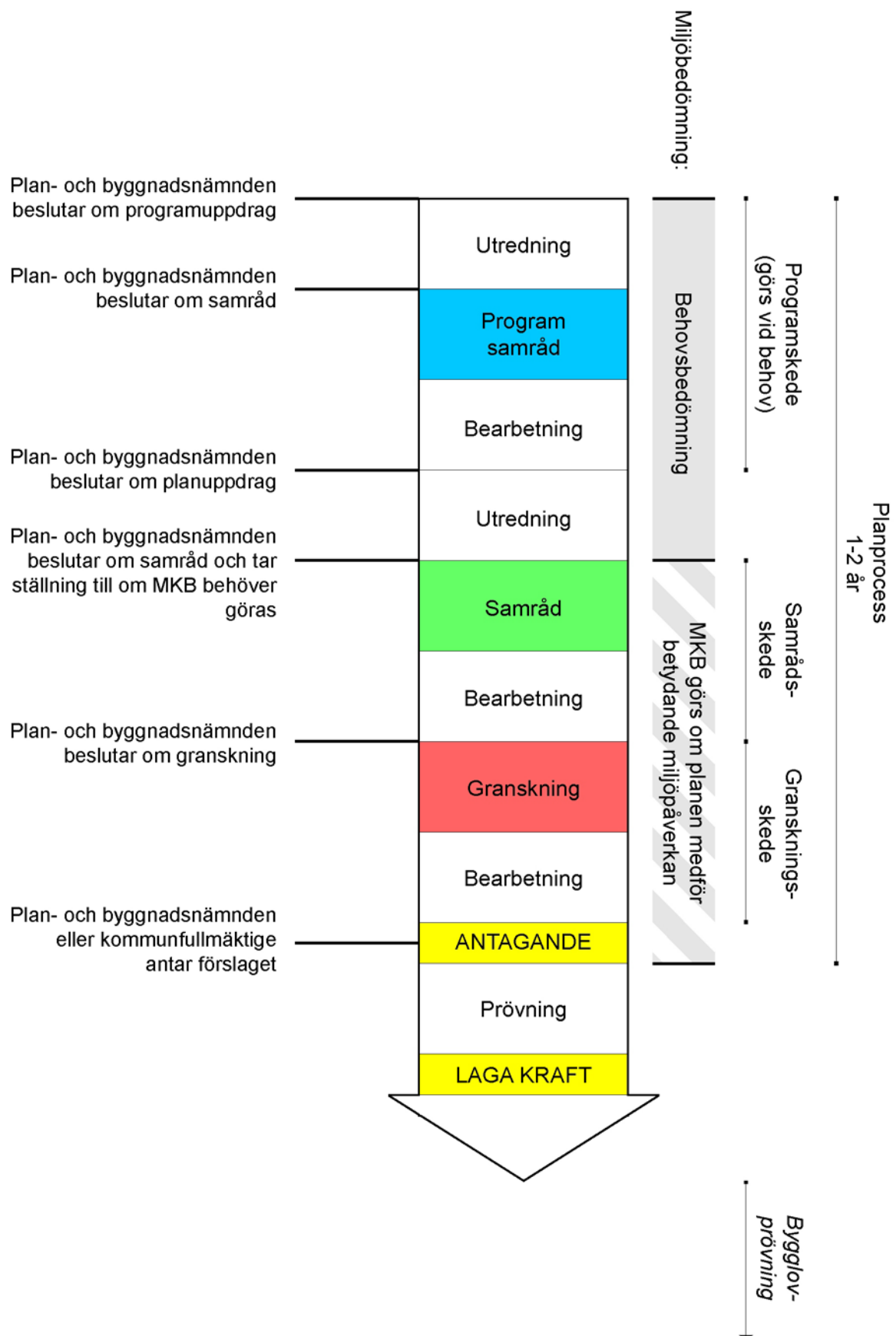
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad om planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

**Yttranden skall vara inlämnade senast 23 november 2014 till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala**

Plan- och byggnadsnämnden

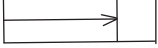
Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

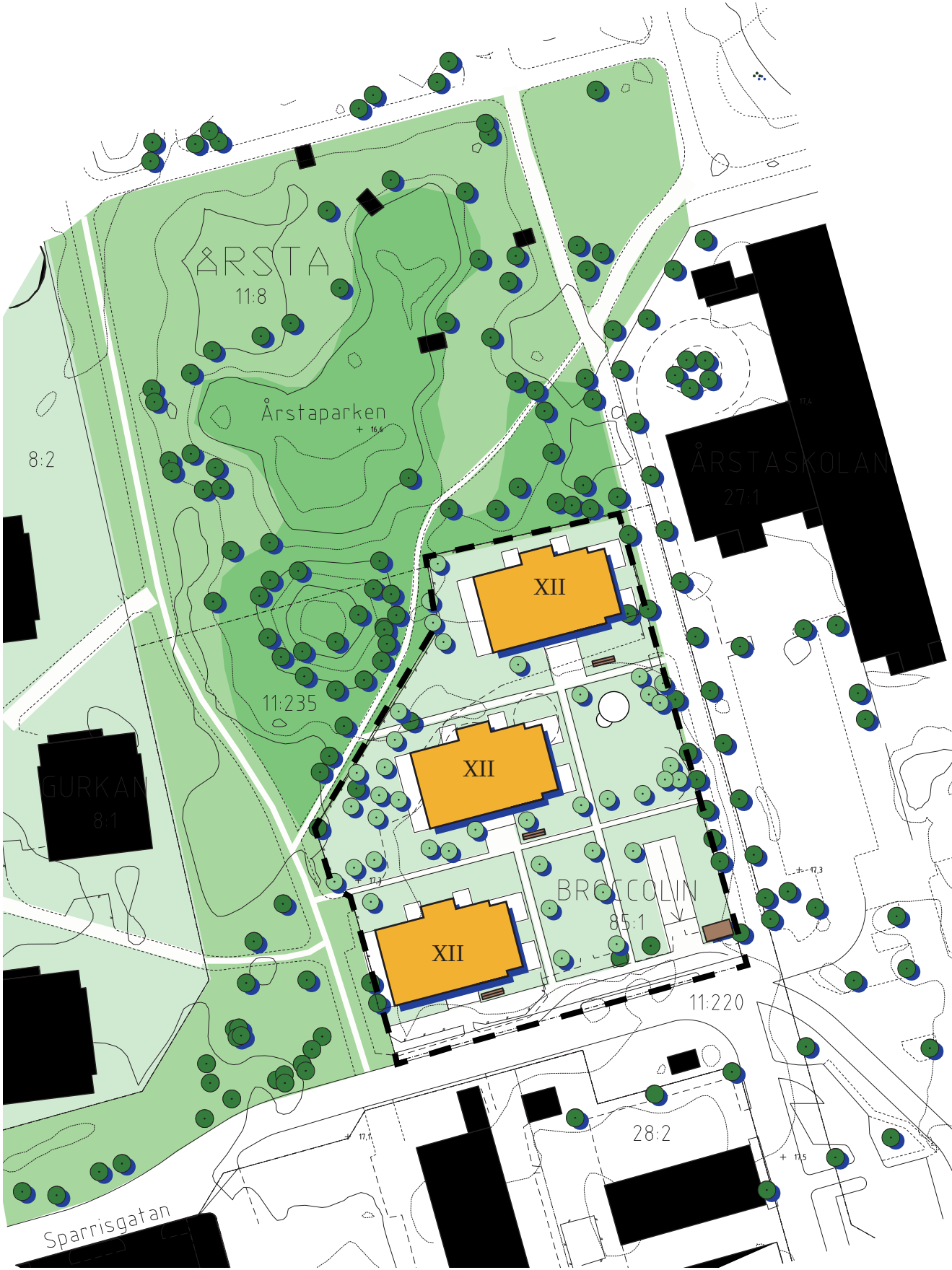
Planprocessen - normalt planförfarande



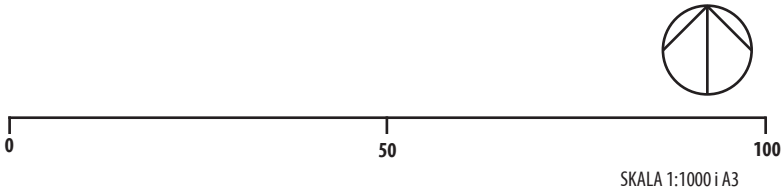
Illustrationsplan alt. 1 för Årsta 85:1

Förklaringar

-  Plangräns
-  Befintliga hus
-  Föreslagna flerbostadshus
-  Befintligt träd
-  Föreslaget träd
-  Lummig park med naturkaraktär
-  Park med naturkaraktär
-  Tomt
-  Ramp till garage under mark
-  Småbarnslek
-  Miljöhus
-  Bänk



ILLUSTRATIONSPLAN



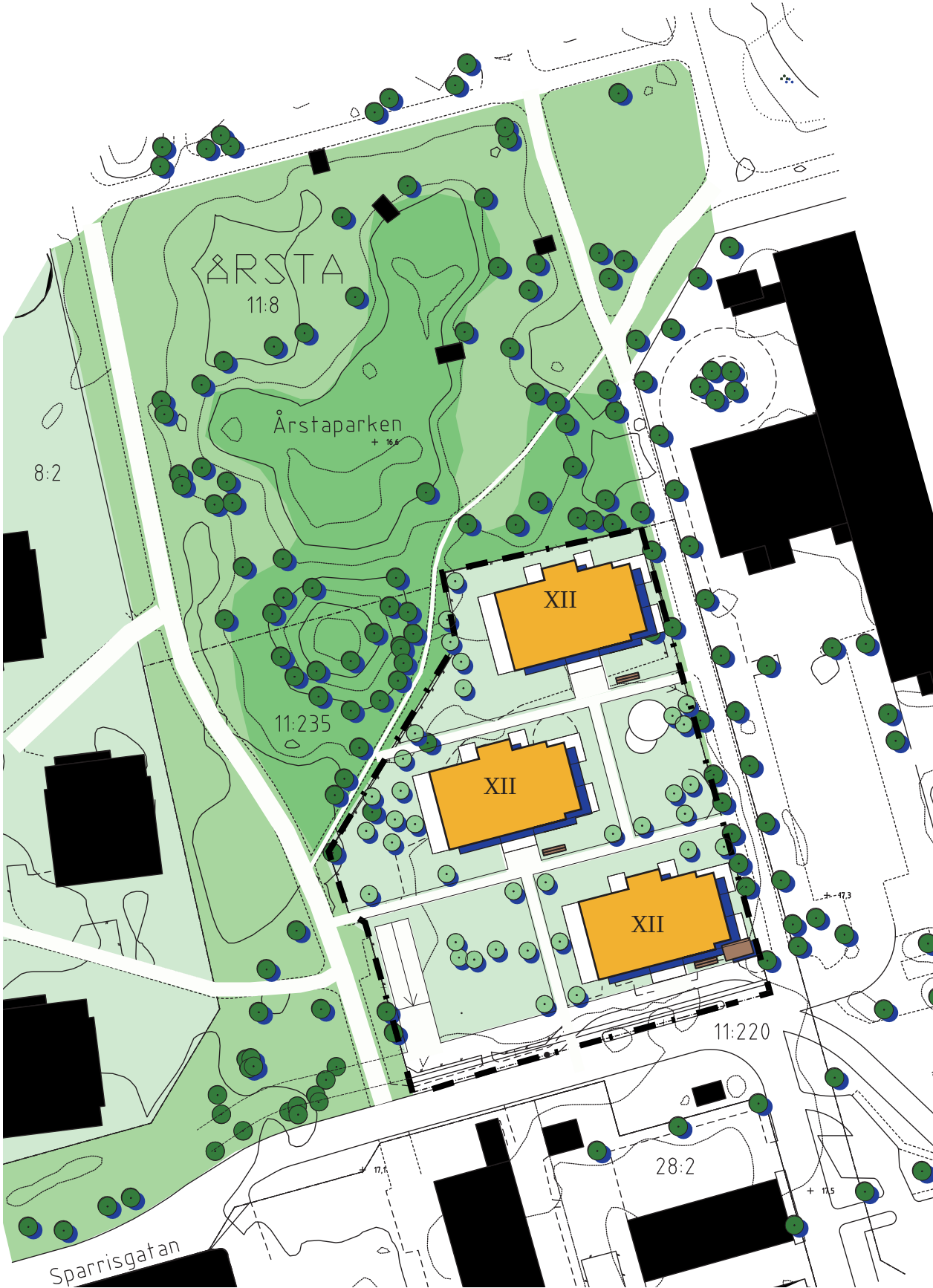
Kv. Broccolin

Illustrationsplan alt. 2 för Årsta 85:1

Parkeringslösning Alt. 2

Förklaringar

- Plangräns
- Befintliga hus
- Föreslagna flerbostadshus
- Befintligt träd
- Föreslaget träd
- Lummig park med naturkaraktär
- Park med naturkaraktär
- Tomt
- Ramp till garage under mark
- Småbarnslek
- Miljöhus
- Bänk



ILLUSTRATIONSPLAN



0 50 100
SKALA 1:1000 i A3



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Valter Perselli
010-22 33 344
valter.perselli@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2014-09-19

Dnr: 402-4589-14

Uppsala kommun
Kontoret för samhällsutveckling
753 75 Uppsala

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014 -09- 23
Diarienummer	12/20095
Aktbilaga	

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för kv. Broccolin, Årsta 85:1, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom planområdet. Idag finns en- och tvåvåningsbebyggelse som tidigare använts som förskola och utnyttjas idag för vårdändamål av Uppsala Landsting.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Valter Perselli har varit föredragande. I handläggningen har även Karin Gustavsson och Anders Leijon, kris- och beredskapshandläggare samt Petter Söderberg, miljöskyddshandläggare, deltagit.

Eva Bergdahl

Valter Perselli

SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: Samhutv (2 ex)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2014-09-25

Sida
11

§ 397

Dnr: 2012-020095

Detaljplan för kvarteret Broccolin, inom Årsta**Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar att efter kompletteringar genomföra plansamråd med start 15 oktober 2014 för kvarteret Broccolin inom Årsta.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Sammanfattning

I planläggningen prövas möjligheten att skapa 100–120 bostäder i ett planområde om cirka 4 800 m². Bebyggelsen utgörs av tre punkthus om tolv våningar, där de översta två våningarna är indragna. I planläggningen prövas också möjligheten att ha lokaler för centrumändamål, vård och förskola.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationskarta

Solstudie

Beslutsgång

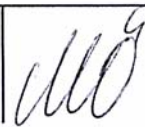
Arbetsutskottet föreslår samråd efter kompletteringar. Ej betydande miljöpåverkan.

Expedieras till

Sökanden

✓ Akten

Justerandens sign



Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2014-09-25

1

Plats och tid	Stationsgatan 12, lokal Aspen kl 17.30 -18.50		
Beslutande	Liv Hahne	ordförande	(M)
	Monica Östman	v ordförande	(S)
	Rolf Kroon	ledamot	(M)
	Carolina Bringborn Anadol	ledamot	(M)
	Sture Blomgren	ledamot	(FP)
	Curt Malmenstedt	ledamot	(C)
	Jimmy Mattsson	ledamot	(S)
	Kia Solid	ledamot	(S)
	Kjell Haglund	ledamot	(V)
Närvarande ersättare	Madeleine Andersson	ersättare	(M)
	Markus Lagerquist	ersättare	(M)
	Cecilia Oksanen	tgj. ersättare	(C)
	Peter Burman	tgj. ersättare	(S)

Övriga deltagande Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Ulla-Britt Wickström, planeringschef, Barbro Rinander, enhetschef, Christian Blomberg, bygglovchef, Torsten Livion, detaljplanechef, Elin Eriksson, Jenny Andreasson, Anna Hellberg, Anneli Sundin, Maija Tammela Arvidsson, Sofie Andersson Rosell, Marie-Louise Elfström, planarkitekter, Robert Engblom, Lisa Hellberg projektledare, Sara Östberg, nämndsekreterare. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

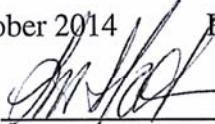
Utses att justera Monica Östman

Justeringens plats och tid Kontoret för samhällsutveckling,

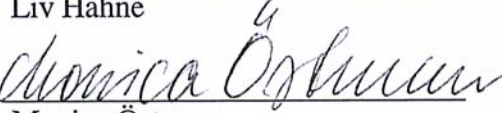
1 oktober 2014

Paragrafer: 386-387, 390-427, 429-430

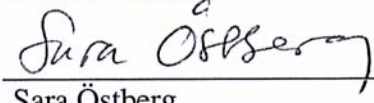
Ordförande


Liv Hahne

Justerare


Monica Östman

Sekreterare


Sara Östberg

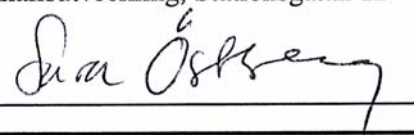
ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Plan- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2014-09-25		
Datum för anslags uppsättande	2014-10-02	Datum för anslags nedtagande	2014-10-24

Förvaringsplats
för protokollet Kontoret för samhällsutveckling, Stationsgatan 12

Underskrift


Utdragsbestyrkande

Handläggare
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
2012/20095-1

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Broccolin, Uppsala kommun

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

SAMRÅDSTID mellan 13 oktober och 23 november



Perspektiv över utvecklingen av Östra Sala backe från planprogrammet. De föreslagna byggnaderna i denna plan är markerade med en röd ring

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Riksintresse	5
Program för Östra Sala Backe	5
Detaljplaner	6
Planbesked	6
Hållbarhetspolicy	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	8
Naturmiljö och friytor	9
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Offentlig och kommersiell service.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	12
Mark och geoteknik	12
Trafik och tillgänglighet	12
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska åtgärder	16
Ekonomiska åtgärder.....	17
Tekniska åtgärder	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Miljöaspekter	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	19
Översiktsplan	19
Miljöbalken.....	19

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Illustrationsplan alt 1 och alt 2

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Solstudie
- PM Strukturöversyn av området kring kv. Broccolin, Årsta 85:1

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och 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 PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören. Medverkande konsult har varit Tema och Vinterdagen arkitekter. Plankarta, illustrationsplan alt 1 och alt 2 samt plan- och genomförandebeskrivning har upprättats av Annika Persson, planarkitekt, Emily Lidman, planeringsarkitekt och Ylva Hedin, planeringsarkitekt på Tema. Volymstudie på byggnaderna och underlag till illustrationsplan alt 1 och alt 2 har upprättats av Johnny Berg, arkitekt på Vinterdagen/Berg arkitekter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Årsta 85:1 är idag bebyggd med 1-2 våningsbyggnader vilka tidigare använts till förskola och vård. Planens syfte är förstärka och förtäta centrum samt öka stadsmässigheten inom Årsta. Detta möjliggörs genom att riva befintlig bebyggelse och tillskapa tre byggnader. Byggnaderna är huvudsakligen avsedda för bostad men byggnaderna kan även inrymmas med förskola, vård och centrumverksamhet. Byggnaderna föreslås uppföras i 12 våningar varav de 2 översta takvåningarna är indragna. Parkeringsgarage föreslås kunna anordnas under mark.

En av utgångspunkterna i det aktuella planarbetet har varit att upprätta en flexibel plan som möjliggör alternativa placeringar av föreslagna punkthus. En annan utgångspunkt har varit att oavsett placering, ansluta den nya bebyggelsen till befintlig angränsande 60-tals bebyggelse i området Årsta.

Den föreslagna bebyggelsen är en del av den planerade omvandlingen av Östra Sala backe till en blandstad med inslag av lägre och högre bebyggelse.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt Miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planområdet ligger inte inom området för miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens femte kapitel.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-07-30, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande negativ påverkan för miljön. Befintliga resurser i form av infrastruktur kommer att kunna utnyttjas.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Årsta 85:1 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 inte behövs upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2014-09-19 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Det aktuella planområdet ingår i programområdet för Östra Sala backe som är utpekat i Uppsala kommuns översiktsplan, från 2010, som ett större stadsutvecklingsområde. Östra Sala backe föreslås omvandlas till en tät blandstad med såväl bostäder som verksamhetslokaler, längs Fyrislundsgatan. I översiktsplanen föreslås att kommande detaljplaner i området Östra Sala backe ska möjliggöra inslag av hög bebyggelse, nya kvartersparker och infrastruktur.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresse.

Program för Östra Sala backe

Programmet för Östra Sala backe, godkändes av kommunstyrelsen 2011-01-12 som underlag till kommande detaljplanearbeten och genomförandeåtgärder. Syftet med programmet är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar samman Sala backe och Årsta. Den nya strukturen ska göra det enklare och tryggare att ta sig mellan stadsdelarna. Programområdet längs Fyrislundsgatan ska ge de östra delarna av Uppsala en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med en blandning av bostäder och verksamheter.

En blandad stad kräver ett tillräckligt stort befolkningsunderlag, genomströmning av människor tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Strukturen föreslås bygga på variation enligt principen högt – lågt – tätt. Östra Sala backe ska rymma ca 2000 bostäder väster om Fyrislundsgatan. På den östra sidan är marken i privat ägo och kan rymma ytterligare ca 500 bostäder enligt programmet.

I programmet är bland annat Årsta centrum utpekat som en viktig mötesplats. Årsta centrum förslås innehålla handel, olika servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder. Tillkommande behov av förskolor, skolor och särskilda boende former kan delvis tillgodoses inom programområdet. Genom upprustning av befintliga parker i närområdet (Källparken och Årstaparken), nya kvartersparker och parkstråk tillgodoses områdets behov av parker och rekreationsytor.

Detaljplaner

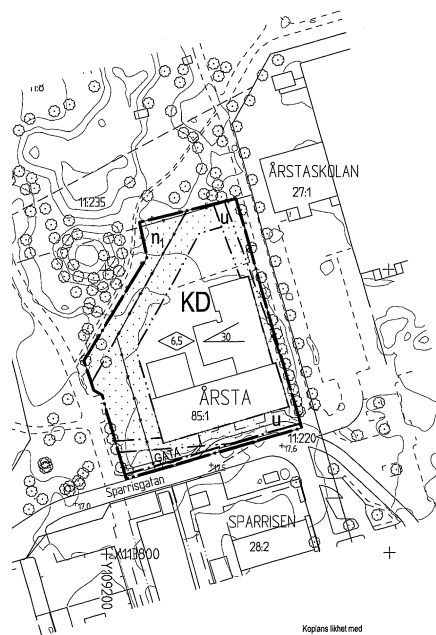
Fastigheten Årsta 85:1 har varit planlagd sen 1960-talet. Först planlades fastigheten med A-ändamål (allmänt ändamål) för kommunala, landstings och statliga verksamheter.

Efter att fastigheten Årsta 85:1 förvärvats av ett privat fastighetsbolag ändrades, 2009, detaljplanen, till den plan som är gällande idag. Gällande plan möjliggör användningarna, *kontor och vård*, i två våningar. Planens genomförandetid har löpt ut våren 2014.

Planbesked

Ägaren till fastigheten Årsta 85:1 ansökte i januari 2010 om att uppföra bostadsbebyggelse på fastigheten med en volym som motsvarar 10 000–12 000 kvm BTA, ca 100–120 lägenheter.

Plan- och byggnadsnämnden medgav i ett positivt planbesked, hösten 2012, fastighetsägaren att utarbeta ett planförslag.



0380-P2009/11

Gällande detaljplan

I beslutet ansågs det viktigt att utformningen på fastigheten hade ett samband mellan Årsta centrum, Årstaskolan och Årstapark. Ett PM "Strukturöversyn av området kring kv. Broccolin Årsta 85:1", har därför upprättats under planarbetet och ligger till grund för det vidare arbetet med utformningen.

Hållbarhetspolicy

Kommunfullmäktig i Uppsala kommun antog en hållbarhetspolicy 2008 med utgångspunkt att de mänskliga rättigheterna, ett ansvarfullt resursutnyttjande och tillväxt bör beaktas vid kommande detaljplanering.

STADSBYGGNADSVISION

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom "läker" stadsväven. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende och stadsmiljön och attraherar människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Strukturen gör det enklare och tryggare att ta sig mellan stadens olika delar och fungerar som en "brygga" och mötesplats mellan stadsdelarna.

Östra Sala backe bidrar till att ge de östra delarna av Uppsala en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med en blandning av bostäder och verksamheter. Årsta centrum blir en viktig mötesplats. Hållbarhet är i fokus i utvecklingen av Sala backe. Strukturen är robust, miljömedveten, ska underlätta etablering av nya verksamheter och är såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt hållbar. Strukturen formas och utvecklas över tid i samarbete med många olika aktörer. Många enskilda byggherrar ges möjlighet att medverka och ny kunskap tas tillvara.

PLANBESTÄMMELSER	1 U 4 5 9
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
-----	Detaljplanegräns
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns
-----	Utgående gräns
ANVÄNDNING AV MARK	
Allmänna platser	
GATA	Gatumark
Kvartermark	
KD	Kontor och Vård
BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
-----	Marken får inte bebyggas
BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE	
U	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
Mark och vegetation	
11	Vegetationsröden ska bevaras.
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter
0.0	Största taklutning i grader
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	
UPPLYSNINGAR	
Plan- och genomförandebeskrivningen ger anvisningar om planens genomförande	
Laga kraft	
Beslutsdatum: 2009-01-08 Antagandets dag: 2009-01-08 Laga kraft: 2009-02-26	
Detaljplan för utökning av Årsta 85:1	
Upprättad i oktober 2008, rev januari 2009 Enkelt planförfarande	
Christina Goftholm 17 planer	
Karin Tideman Planledare	
datum: 2008/2004	

Fyrislundsgatan som barriär ska överbryggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter. Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata och biltrafiken ska dämpas.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattas av fastigheten Årsta 85:1, som är ca 4,8 ha. Fastigheten är belägen inom



stadsdelen Årsta, ca 2 km öster om centrala Uppsala. Planområdet begränsas av Årstaparken i norr och väst, Årtaskolan i öst samt Sparrisgatan och Årsta centrum i söder.

Markägoförhållanden

Fastigheten Årsta 85:1 ägs av Fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB. Avtal om försäljning har tecknats med Söderholma AB, som blir byggherre för den kommande nya bebyggelsen.

Tidplan

Beslut om samråd under september/ oktober 2014

Beslut om granskning under första kvartalet 2015

Beslut om antagande under andra kvartalet 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att utvecklingen av Uppsala innerstad har skett mycket snabbt och förväntas fortsätta utvecklas under kommande år.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger inom stadsdelen Årsta som är utbyggt under sent 60-tal och tidigt 70-tal. Stadsdelen har en typisk disponering från 60- och 70-talets stadsbyggnadsideal. Byggnaderna närmast berörd fastighet består av punkthus i 6 våningar. Punkthusen är uppdelade i två grupper söder och norr om Årsta centrum och är placerade fritt i parken. Intill planområdet finns Årstaparken och Årsta centrum. Årsta centrum består av två skivhus i 5 våningar och två butikshus i en våning.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

I gällande översiktsplan framgår det att ”Stadens silhuett ska bevaras. Höjden på innerstadens bebyggelse ska inte konkurrera med slottet”. Stadsbyggnadskontoret har analyserat frågan utifrån ett strikt stadsbildsperspektiv i dokumentet, *Högre hus i Uppsala*. I analysen beskrivs topografin av Uppsala med slätter, åsar och åar vilka spelat en avgörande roll för stadens form och utbyggnad. Domkyrkan och slottet, vilka placerats på höga väl synliga lägen, är staden mest påtagliga uttryck för att manifesteras och försvara staden. Den övriga staden har byggts på slätten och tillsammans med verksamheter med höga arkitektoniska kvaliteter skapas den typiska Uppsalasiluetten. Under 1900- och 2000-talet har nya höga byggnader tillkommit nere på åsen, Uppsala konsert- och kongresshus och vattentornet vilka även de bidrar till stadens siluett.

Vid exploatering av höga hus i staden, är det viktigt att studera den tillkommande bebyggelsens förhållande till befintlig bebyggelse. Under senare tid har nya högre bostadsbyggnader tillkommit utanför stadskärnan. Exempelvis seniorboendet vid Källparken med 10 våningar och kv. Cementgjuteriet i Librobäck med 11 våningar. Bebyggelsen har i de redovisade exemplen bildat en accent i berörda områden och inte utgjort störningar för siktlinjer etc. Vid Råbyvägens norra ända, intill Gränby vill Rikshem bygga två 16 våningshus med bostäder vilket just nu provas i en detaljplan. Det är enligt stadsbyggnadskontorets analys viktigt att de vägledande principerna för att bygga högt motiveras och att staden som helhet tillförs något nytt och kvalitativt samtidigt som nuvarande kvaliteter inte påverkas negativt.

Förändringar

Detaljplanen prövar möjligheten till högre punkthus inom kv. Broccolin, i linje med programmet för stadsdelen. Föreslagna byggnader föreslås vara 12 varav 2 indragna takvåningar med parkeringsgarage under mark. Detaljplanen har därför utformats med planbestämmelserna

XII, *Högst 12 våningar och v₁, De två översta våningarna ska utföras indragna minst 2 meter från fasadliv på långsidan. Tak och pergola får kräga ut över den indragna delen men inglasning eller dylikt får inte utföras.* Detaljplanen har också utformas med planbestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter*. Motivet till den högre bebyggelsen är att markera centrum, skola och entrén till Årstaparken samt möta behovet av nya bostäder. Bostadstillskottet utgör också ett ökat köpunderlag för stadsdelens centrum.

De föreslagna punkthusen har placerats på samma sätt som punkthusen i de angränsande kvarteren Gurkan och Bondbönan. Platsen för den högre bebyggelsen kompletterar omgivningen och stör inte stadens övergripande principer för placering av högre byggnader.



Illustrationsbild på kommande byggnader, alt 1



Illustrationsbild på kommande byggnader, alt 2

XII

v₁

40

Naturmiljö och friytor

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen allmän natur- eller parkmark däremot finns en mindre innergård.

Planområdet gränsar mot Årstaparken som är stadsdelens samlade stora parkområde. Årstaparken har många kvaliteter, den har både öppna gräsytor för idrott och lek, en löpslinga runt parken samt mer lummiga partier närmast planområdet.



Årstaparken



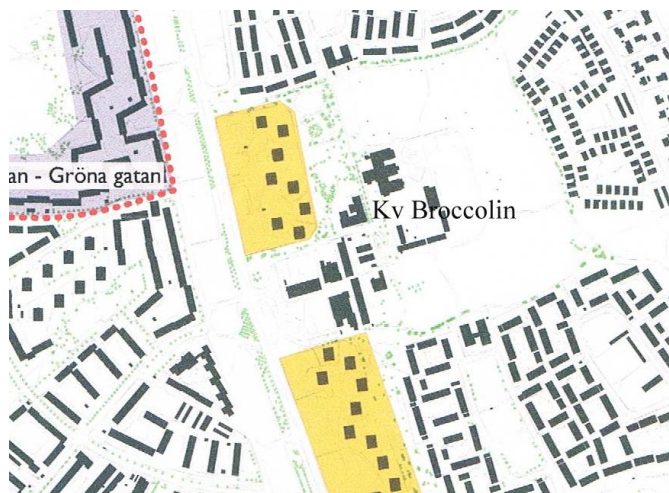
Förändringar

gård

Den nya detaljplanen innebär ingen förändring vad gäller natur- och parkmark. Däremot ger detaljplanen förutsättning för en grön innergård med mindre privata uteplatser för lägenheterna i bottenvåning eller balkonger, en mindre lektya för barn samt bänkar. Planen har utformas med planbestämmelsen *gård, bostadsgård ska finnas med planteringar samt utevistelse och lek*. Motiveringen till planbestämmelsen är att möjliggöra en grön innergård med kvalitativa värden.

Kulturarv

Planområdet bedöms inte beröra något kulturarv. En inventering av området gjordes 2006 med namnet "Uppsala en växande stad" i samband med det nationella projektet "Det moderna samhällets kulturarv". I inventeringen omnämns bebyggelsen vid Årsta Fyrislund och särskilt beskrivs kvarteren Bondbönan och Gurkan med sina 20 punkthus lagda i en svagt böljande rörelse på båda sidor Årsta centrum. Arkitekturen bedöms återhållen och vårdad med enkla uttryck.



Kvarteren Gurkan och Bondbönan är markerat med gult



Flvgfoto med illustration

Förändringar

Planen innebär ingen påverkan på något kulturarv. Den nya bebyggelsen kompletterar och förstärker befintlig bebyggelse inom angränsande kvarter.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Idag är fastigheten bebyggd med en större byggnad i 1-2 våningar. Byggnaden har tidigare använts som förskola och de senaste åren för psykiatrivård. Det senare behovet täcks nu genom inflyttning i Psykiatrins hus

Byggnaderna i kv. Gurkan och Bondbönan är placerade fritt i landskapet vilket gör det svårt att uppfatta det halvprivata och offentliga rummet. Placeringen av byggnaderna bidrar dock till att parken intill bebyggelsen känns större och öppnare. Söder om planområdet finns Årsta centrum som likt övrig bebyggelse i området är byggt under 60- och 70-talet. Det är ett mindre områdescentrum med bl.a. en större matbutik och en vårdcentral.

Omvandlingen av Östra Sala backe längs Fyrislundsgatan förväntas möjliggöra kvartersbebyggelse i 2 - 8 våningar.



Befintlig byggnad och innergård

Förändringar

Illustrationsplanerna föreslår tre punkthus på fastigheten. Detaljplanen har utformats med planbestämmelsen e_1 som medger att byggnadernas största bruttoarea är 13 500 m². Planbestämmelsen har utformats med marginal för att inte försvåra projektering och bygglovsskede. Det kommer finnas möjlighet att uppföra en innergård för de boende och till verksamheterna. Planen har också utformats med planbestämmelsen e_2 . Motiveringen till planbestämmelsen är att fastställa att fastigheten bebyggs med punkthus.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, vård och förskola samt parkeringsgarage under mark. Motiveringen till bostäder är för att möta det ökade behovet av mer stadslik bebyggelse med möjlighet till ett flexibelt utnyttjande i Uppsala. Årsta ligger centralt i Uppsala med god tillgång till service, arbetsplatser, barnomsorg, kommunikation etc.

Motivering till en förskola är att det kommer att behövas fler förskoleplatser i samband med genomförandet av denna detaljplan. Förslagsvis placeras förskolan i den norra delen av fastigheten. Årstaparken kan då användas till lek och vändzonen för varutransporter till Årtaskolan kan samutnyttjas.

Den nya bebyggelsen föreslås ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen på grannkvarteret Gurkan, som är *hus i park*. Kvarteret Broccolin kan med goda motiv ge plats för tre punkthus, som i en fri gruppering kompletterar och positivt förstärker den befintliga punkthuskompositionen som utgör särskild miljö- och stadsbildsvärde enligt inventering av det moderna kulturarvet. Den föreslagna detaljplanen har utformats flexibelt och möjliggör två alternativa placeringar, se illustrationsplanerna nedan. Motiveringen till detta är att uppnå samma fria placering som på grannfastigheten. Motivet till de illustrerade punkthusen är att de erbjuder andra fördelar än kvartersstaden med möjlighet till bl.a. vid utsikt, en kvalitet som endast i få lägen kan erbjudas i kvartersstaden. På så sätt skapas också en variation i utbudet av lägenhetskvaliteter för att tillfredsställa olika önskemål.



Illustrationsplan alt. 1



Illustrationsplan alt. 2

Offentlig och kommersiell service Förutsättningar



Årsta centrum



Runt planområdet finns det goda förhållanden för både offentlig och kommersiell service. Söder om fastigheten finns Årsta centrum, som är ett mindre områdescentrum från 60-talet. Ca 1,5 km norr om planområdet finns Gränby centrum som är ett större externt köpcentrum.

Planområdet avgränsas av en parkväg kanträd av alléträd som skiljer planområdet från Årsta skolan som är en F - 9 skola med cirka 16 klasser. Norr om planområdet finns Brantingstorget där det finns ett mindre bibliotek.

Förändringar

Det aktuella planförslaget föreslår att offentlig service kan inrymmas i de nya byggnaderna. Planen har försatts med planbestämmelserna centrumverksamhet och vård, vilket innefattar exempelvis butiker, restauranger, caféer, gym eller vårdboende. Motiveringen till centrumverksamhet och vård är att främja ett levande stadsrum med flera mötesplatser i området, något som också varit ett mål i *Programmet för Östra Sala backe*.

Detaljplanen har också försatts med bestämmelse om förskola.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Planområdet är idag väldigt flackt knapp 2 meter på en sträcka av 85 meter. Befintlig byggnad nås från Sparrisvägen och angöring sker i markplan.

Förändringar

De nya byggnaderna kommer vara tillgängliga för funktionshindrade. Byggnaderna och innergården ska utformas så de uppfyller lagkrav för tillgänglighet.

De nya byggnadernas bottenvåning kan inredas med verksamheter eller bostad. I de fall då bottenvåning inreds med bostad kan golvnivån höjas för att förhindra insyn. Angöring till verksamheten sker direkt i markplan.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts eller förväntas göras under planarbetet. En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för programmet för Östra Sala backe. I den undersökningen framkom att marken vid planområdet främst bestod av lager av kohesionsjord som underlagrats av friktionsjord och i djupare lager finns berg.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Inom fastigheten finns markparkering för verksamheterna som funnits på fastigheten under åren. Det finns också en av- och pålastningsficka på fastigheten för exempelvis mattransporter och sophämtning.

Sparrisgatan, som ligger i direkt anslutning till planområdet är en mindre matargata, dels för Årsta skolan och butiker vid Årsta centrum men också för bostäderna runt om planområdet.

Fyrislundsgatan utgör en viktig huvudgata i Uppsalas trafiknät. Fyrislundsgatans norra del förväntas i framtiden att omvandlas till en mer stadsmässig gata med trädallé, separata körbanor för buss- och biltrafik samt separat gång- och cykelväg.

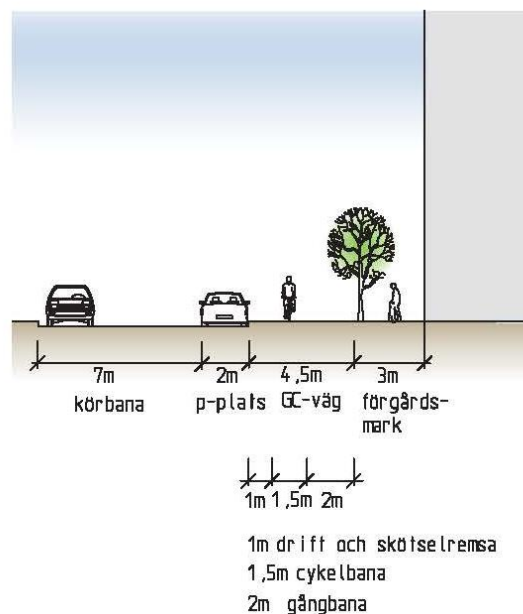
Uppsala är en cykelvänlig stad och därför är det viktigt att beakta gång- och cykelvägar. Inom planområdet finns idag ingen gång- och cykelväg däremot finns gång- och cykelväg direkt utanför planområdet, dels i Årsta park men också längs Fyrislundsgatan, som leder till centrala Uppsala.

Vid Årsta centrum finns tillgång till kollektivtrafik, ca 150 meter från planområdet. Bussarna trafikerar centrumet med 15-minuters trafik och det tar ca 20-25 minuter att ta sig till Uppsalas resecentrum.

Förändringar

LOKALGATA

Sparrisgatan kommer troligen att ledas om, i och med Östra Sala backe etapp II, och bli en stadsgata. Exakt vägdragning närmast Fyrislundsgatan har ännu inte fastlagts. Däremot är vägbredden bestämd till 7 meters körbana och 4,5 meters gång och cykelväg. Vägområdet har också en 2 meter bred parkerings- och angöringszon. Denna zon kan nyttjas för leveranser varutransporter, hämtning/ lämning till tilltänkt förskola samt parkering av personbilar, se sektion. I detaljplan för kv. Broccolin har ett markområde på ca 430 kvm varav 300 kvm för gång och cykelvägen samt 130 kvm för parkering. Detta har utformats med bestämmelsen LOKALGATA som är avsett för parkerings- och angöringszonen och gång- och cykelväg. Motiveringen till bestämmelsen är att möjliggöra för en kommande breddning av Sparrisgatan.

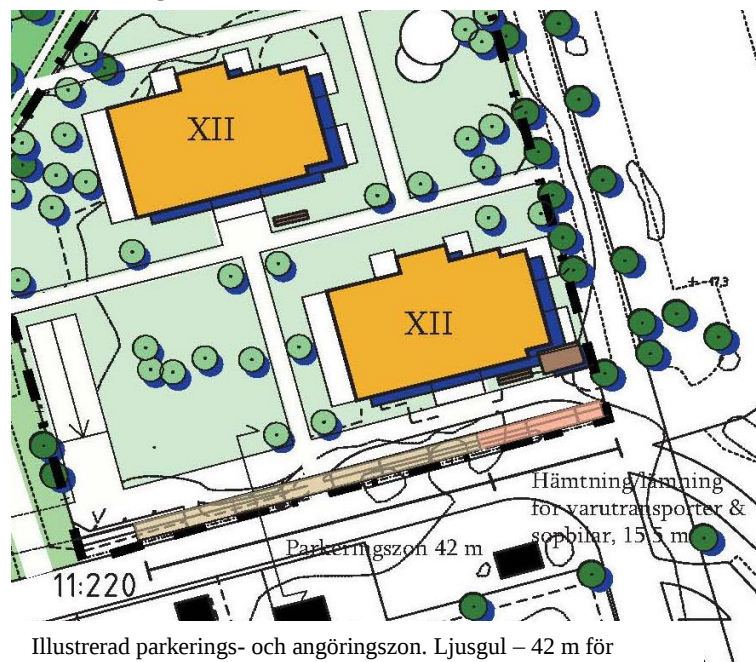


Typsektion för Sparrisgatan

Detaljplanen möjliggör för ett parkeringsgarage under mark. Planen har utformats med en planbestämmelse, **P** – parkeringsgarage får anordnas under markplan. Kommunstyrelsen antog 2013-12-12 *Parkeringsnorm för Uppsala kommun* som reglerar antal parkeringsplatser i kommunen. Enligt den är parkeringsnormen 0,2 för lägenheter under 45 kvm och 0,8 för lägenheter över 46 kvm. För förskola är parkeringsnormen 0,054 för personal och 0,15 för besökare. I garaget kommer det anordnas ca 66 st boende-, personal- och gästparkeringar och 90 st cykelparkeringar samt förråd till de boende. Det kommer också finnas utrymme för ca 40 cykelparkeringar vid respektive byggnad. Leveranser av varutransporter samt hämtning och lämning av barn till föreslagna förskola ska ske längs Sparrisgatan genom att en parkerings- och angöringszon iordningställs.

Motiveringen till parkeringsgaraget är att uppfylla uppsatt parkeringsnorm men framförallt för att kunna utnyttja fastighetens markplan till en trevlig innergård för de boende. Planbestämmelsen möjliggör också för en 3D-fastighetsbildning, som kan komma att bli aktuell vid genomförandet av planen. Antingen genom att ett 3D-utrymme bildas till fastigheten eller att parkeringsgaraget kommer att bilda en egen fastighet i framtiden.

Garaginfarten gestaltas så att den underordnar sig de nya byggnaderna och utemiljön. Detta kommer utredas ytterligare i bygglovskedet.



Illustrerad parkerings- och angöringszon. Ljusgul – 42 m för personbilar. Aprikos – 15,5 m för varutransport och sopbilar

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Markföroreningar

Tidigare har det funnits en handelsträdgård på grannfastigheten enligt en MIFO-inventering. Exakt placering på den tidigare handelsträdgården har inte varit möjlig att fastställa. Kommunens miljökontors bedömning är att handelsträdgården bedrevs i liten omfattningen och att det är osäkert om och i så fall vilket bekämpningsmedel som använts. Bekämpningsmedel sprider sig långsamt i lera och det går inte i dagsläget att utesluta helt om det skett någon spridning till det berörda planområdet.

Vägbuller

Ingen bullerutredning har gjorts i det aktuella planarbetet däremot har kommunen i samband med programarbetet för *Östra Sala backe* och detaljplanläggningen av *Östra sala backe etapp I* har vägverkets konsulter, 2008-03-11 och Ramboll 2013-01-17 tagit fram bullerräkningar längs Fyrislundsgatan, som också kan tillämpas i detta planarbete. Vid beräkningarna antogs Fyrislundsgatan vara belastad av 25 000 – 30 000 fordon/årsmedeldygn. Båda bullerutredningarna visade att riktvärdet, 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå, överskreds långt Fyrislundsgatan. Enligt bullerutredningen från 2013 är bullernivån < 70 dB (A) ekvivalent ljudnivå längs Fyrislundsgatan. Man kan däremot dra slutsatsen att det aktuella planområdet inte störs av buller då befintliga byggnader i kv. Gurkan fungerar som bullerskydd samt att Fyrislundsgatan ligger ca 180 meter från kv. Broccolin. Avståndet medför minskat buller.

Antaganden av årsmedeldygnstrafiken har i ett senare skede, i samband med detaljplan för *Östra Sala backe etapp 1*, varit att trafikmängd på Fyrislundsgatan år 2030 kan vara 22 000 f/åmd men en förhoppning är att det skall vara under 20 000 f/åmd. Utav nya beräkningar kan det antas att trafikbullernivåerna inte överskrider Boverkets riktlinjer när det gäller kv. Broccolin.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM10, ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljökvalitetsnorm enligt beräkningar som gjorts för detaljplan för *Östra Sala backe etapp 1*. Miljökvalitetsnormerna för luft PM10 bedöms därför inte överskridas vid kv. Broccolin.

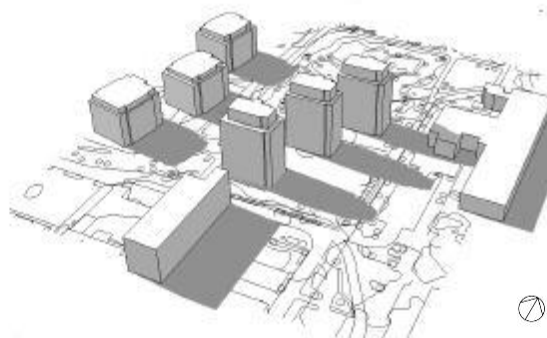
Solstudie

Sverige har under en stor del av året ett lågt solstånd vilket medför att även låga byggnader skuggar gator och gårdar under stor del av dagen. Ett smalt torn skuggar varje plats under kortare tid än vad ett lika brett skivhus gör.

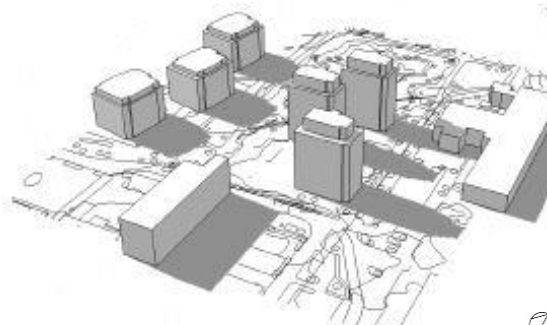
Under planarbetet har en solstudie upprättats för att studera de nya bebyggelsens påverkan på omgivande bebyggelse. Solstudien visar att bebyggelsen, i alternativ 2, på eftermiddagen kan komma att skugga en mindre del av skolgården. Mest skuggad är parkering för personal och en endast en mindre del är Årstaparken. Nedan visas ett utdrag från solstudien. Solstudien ligger som bilaga till planhandlingarna.



Solstudie alt. 1. Sommarsolstånd kl. 12.00 reps. 16.00



Solstudie alt. 2. Sommarsolstånd kl. 12.00 reps. 16.00



Klimat

I kommunens översiktsplan nämns att stadens bebyggelse, grönsstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem ska göras tätare för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter. Studier visar att tätare städer bidrar till ett mindre ekologiskt fotavtryck då bland annat energiförbrukningen minskar när byggnaderna är placerade tätt samt möjliggör för kortare resor inom staden.

Generellt sett är bebyggda områden varmare än obebyggda, de faktorer som påverkar är främst bebyggelsematerialens förmåga att absorbera och lagra värme samt hur höga byggnaderna är och hur tätt de står medan parker kan generera svalare partier. För att skapa ett bra lokalklimat i en stad med hög efterfrågan på bostäder är det viktigt att bevara dessa svalare partier/park- och naturområden, så som Årstaparken, genom att vid byggnation utnyttja marken effektivt.

En högre byggnad tar ner vinden från hög höjd och bildar virvlar, vilket ökar vindhastigheten nere på gatan. Om avståndet till närmaste hus är mindre än husets höjd kommer vinden förstärkas ytterligare. Med hjälp av åtgärder som att bygga ut sockelvåningen, att sätta upp skärmtak o.s.v., kan vinden brytas eller minskas.

Förändringar

För att utesluta att fastigheten inte utsätts för någon eventuell spridning av bekämpningsmedel bör prover tas i bygglovsskedet för att utesluta den eventuella risk som finns. Då fastigheten varit bebyggd sedan tidigare är rekommendationerna att ta prover för att se om marken innehåller DDT med nedbrytningsprodukter. Eventuell sanering ska ske i samband med att befintlig byggnad rivs.

Miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM10, ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljökvalitetsnorm. Miljökvalitetsnormerna för luft PM10 bedöms inte överskridas vid Fyrislundsgatan vid en förtätning av stadsrummet. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 f/d, eller det önskvärda 15-17 000 f/d (den trafikmängd som förväntas uppnås genom åtgärder).

Teknisk försörjning

Förutsättningar

I gällande plan för fastigheten Årsta 85:1 finns ett u – område - *område för underjordiska ledningar*. Idag finns det bl.a. kabelledningar från Vattenfall i detta u – område.

Stadsdelen Årsta är väl utbyggt när det gäller teknisk försörjning. I gång- och cykelvägen längs Fyrislundsgatan finns ledningar för bland annat dagvatten, spillvatten, el och tele.

Stora delar av Östra Sala backe och Årsta kommer att avvattnas med befintliga ledningar till Fyrisån som är upptag för ytvattenförekomst som är belagt med miljö kvalitetsnormer för vatten. Det innebär att ån ska uppnå god ekologisk status till 2012 och god kemisk status till 2015. Kapaciteten på befintliga dagvattenledningar bedöms inte vara tillräckliga för ytterligare exploatering. Detta bör utredas vidare i planarbetet.

2,5 km sydost om planområdet finns Boländernas återvinningsstation.

Förändringar

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt nät. Planområdet är sedan tidigare bebyggd och därmed hårdgjort. I samband med det fortsatta planarbetet ska behovet av lokalt fördröjningsmagasin utredas. I utredningen ska det klargöras hur dagvattenhanteringen anpassats efter intilliggande områden. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska så långt som möjligt ske på kvartersmark.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra vid Sparrisgatan enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter. Angöring ska kunna ske utan backningsrörelse och med en hårdgjord dragväg på max 10 meter.

Det kommer finnas möjlighet att anordna miljöhus på fastigheten. Miljöhusen bör ligga intill Sparrisgatan för att underlätta för sopbilar.

El och värme

Kommande exploatering, på fastigheten Årsta 85:1, kommer kopplas på befintliga elnät och fjärrvärmeledning. Planen förslår att gällande u-området för el-ledningar upphävs i och med exploateringen av fastigheten. De ledningar som finns i u-området föreslås flyttas till Sparrisgatan och Årstaparken. Ett avtal mellan berörda parter kommer tecknas inför eventuell flytt.

Tele och bredband

Tele och bredbandsledningar finns i anslutning till planområdet. Området har därmed goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Kommunen kommer upprätta ett exploateringsavtal med byggherren. Avtalet ska föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse och kostnad för detaljplanens genomförande. Specifika delar inom planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Genomförandet av planen förutsätter att bl.a. Vattenfalls ledningar inom planområdet ska flyttas till Sparrisgatan och Årstaparken. Detta föreslås regleras i ett separat avtal mellan berörda parter.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga i bygglovsprövningen.

Buller

Det har inte gjorts någon bullerutredning av planområdet, då området ej anses vara bullerutsatt.

Solstudie

En solstudie har gjorts för planområdet.

Ledningar

De nya byggnaderna föreslås anslutas till befintligt ledningsnät. Lokalt omhändertagande föreslås på fastigheten då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I det fortsatta planarbetet ska det utredas om behovet av ett fördröjningsmagasin.

Inlösen ersättning

Kvartersmark föreslås bli gatumark. Byte, inlösen eller ersättning av mark mellan kommun och exploatören har därför aktualiserats. Detta ska utredas vidare under planarbetet och bör avtalas om i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ för denna plan skulle innebära befintligt hus inte rivs och då hyrs ut till kontor och vård. Visionen att utveckla Årsta och Östra Sala backe med flera bostäder skulle då inte fullt ut förverkligas.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som utgör parkeringsplats och ger plats för byggnader i 1-2 våningar tas i anspråk för högre bostadsbebyggelse. De nya byggnaderna inom fastigheten föreslås placeras enligt principen ”hus i park” och anpassas till de punkthus som redan finns i intilliggande kvarten Gurkan och Bondbönan. Avvikande är husens höjd då de föreslagna byggnaderna föreslås få en höjd av tio plus två våningar med parkeringar placerade i källare under husen. Punkthusens har placerats på tomten så att en önskad siktlinje från Sparrisgatan mot Årtaskolan kan etableras.

Kulturarv

Ett övergripande värde är att den tidstypiska stadsplanedispositionen inte förvanskas. Förutsättningar för att i framtiden hålla samma stadsdelen är att de verksamheter som är etablerade vid Årsta centrum kan ges förutsättning att bli kvar. Ny föreslagen bebyggelse i kvarteret Broccolin skapar goda förutsättningar för detta.

Naturmiljö

Planen bedöms inte påverka naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Årstaparken kommer inte påverkas av exploateringen på fastigheten.

Mark och vatten

Detaljplanen möjliggör att tre byggnader plus ett parkeringsgarage ska uppföras på fastigheten Årsta 85:1. Detta innebär att viss yta kommer bebyggas och hårdgöras. Däremot minskar antalet hårdgjorda ytor från idag då parkeringen kommer att överbyggas med planterbart bjälklag. Det är viktigt att dagvattnet så långt möjligt omhändertas lokalt på fastigheten.

Resurshushållning

Genomförandet av planförslaget kan innebära en ökning av trafikflöde till fastigheten. Östra Sala backe planeras att bli ett attraktivt och tillgängligt bostadsområde för cykel- och kollektivtrafik. Exploateringen av fastigheten bidrar till bättre underlag för kollektivtrafik, vilket kan minska andelen bilresor till och från fastigheten.

Ingen ny infrastruktur behövs för exploateringen av fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Då byggrätten i aktuell detaljplan är placerade ca 180 meter från Fyrislundsgatans väg mitt bedöms bullernivåerna från närliggande vägar och gator inte få betydande påverkan på boendemiljön. Boverkets riktlinjer för trafikbuller bedöms klaras.

Sociala aspekter, mötesplatser och barnperspektiv

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i en stadsdel av Uppsala där kommunen har som vision att utveckla befintligt område till en mer stadsmässig stadsdel. Tillskottet av boende kommer bidra till ett ökat underlag för fler verksamheter och mer service i området. Fler människor kommer röra sig i stadsdelen vilket bidrar till att fler möten mellan människor sker.

Genomförandet av planförslaget anses bidra till en positiv utveckling ur ett barnperspektiv. I samband med exploatering av de nya byggnaderna kommer kvarterets innergård tas om hand. För barnen i de

nybyggda byggnaderna kommer det finnas närhet till förskola, skola, parker med lekplatser och fotbollsplaner etc.

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet

Genomförandet av planförslaget anses bidra till en positiv konsekvens för stadsdelen Årsta. Planen möjliggör tre större byggnader som förväntas bidra till att platsen känns omhändertagen.

Tillgängligheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar anses idag vara god. I och med genomförandet av planen kommer underlag till högre turtäthet öka då byggnaderna möjliggör för ca 120-240 bostäder.

Vid exploatering av fastigheten kommer det ställa krav för att uppnå tillgänglighet för funktionshindrade.

Upplåtelseformer

Detaljplanen styr inte upplåtelseform däremot har byggherren som intention att upplåta fastigheten för bostadsrätter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden), 5 (miljökvalitetsnormer) och 7. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4, 5 och 7.

Kontoret för samhällsutveckling

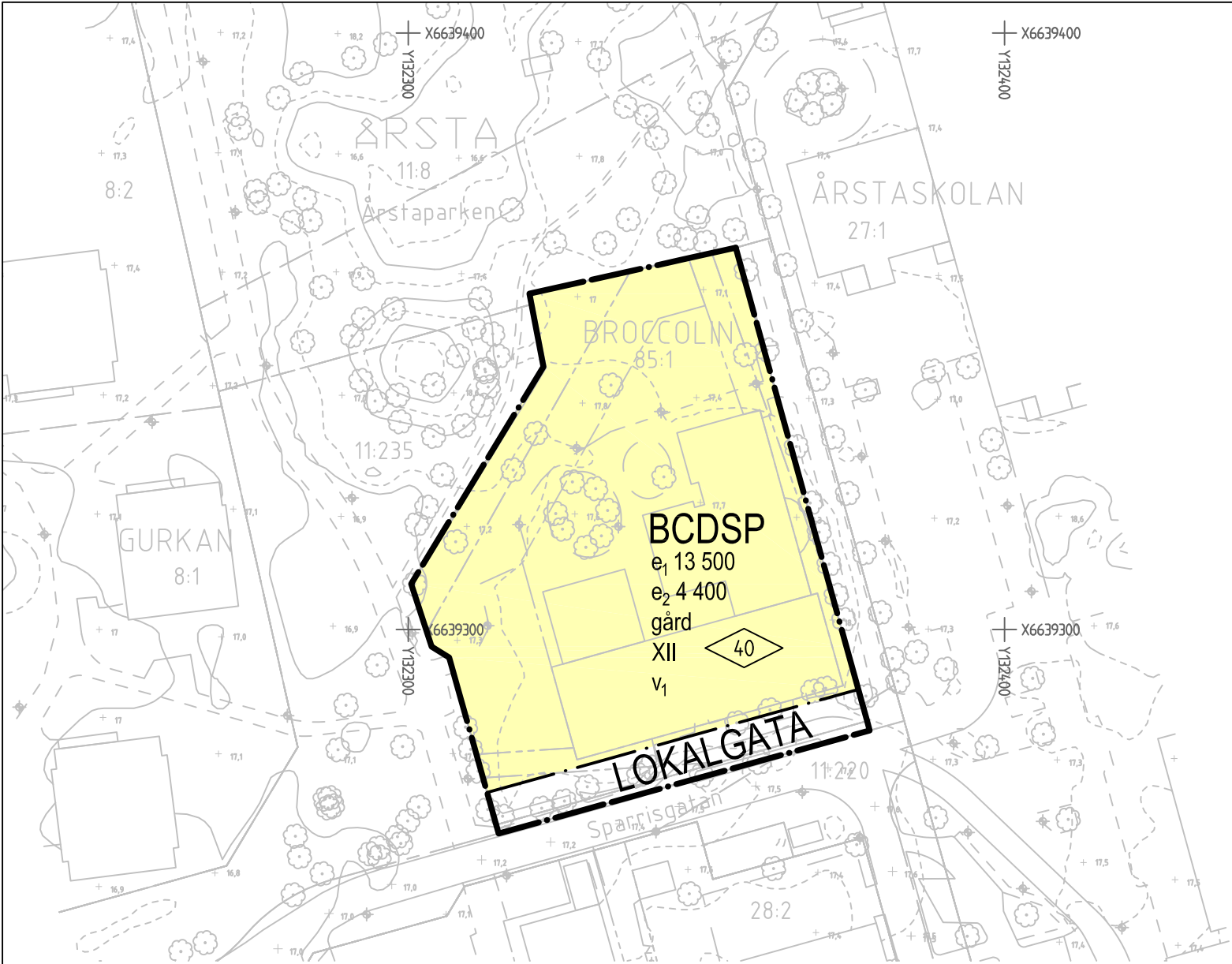
Uppsala 2014 – 10 – 08

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2014-09- 25



BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga:=gemenskapsanläggning)

Gränser enligt detaljplan

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgräns

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Trappa
- Träd
- Ägoslagsgräns
- Skogssymbol

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Primärkartan

Upprättad i juni 2014

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg

Karttekniker

Skala 1:1000

DNR 2012/20095

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA
- Lokaltrafik

Kvartersmark

- BCDSP
- Bostäder, centrumverksamhet, vård och förskola. Parkeringsgarage får anordnas under mark

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e: 13 500 Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark för hela fastigheten
- e: 4 400 Största bruttoarea i kvadratmeter för en byggnad

MARKENS ANORDNING

- gård Bostadsgård ska finnas med planteringar samt plats för utevistelse och lek

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- 40 Högsta byggnadshöjd i meter
- XII Högst 12 våningar
- V1 De två översta våningarna ska utföras indragen minst 2 meter från fasadliv på långsidan. Tak och pergola får kraga ut över den indragna delen men inglasning eller dylikt får inte utföras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

Detaljplanen har hanterats med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Planhandlingarna har tagits fram av Tema för byggherren Söderholma ABs räkning.

 Samråd Detaljplan för Kv. Broccolin Upprättad i oktober 2014 Ulla-Britt Wickström Planeringschef Sofie Andersson Rosell Planarkitekt	Beslutsdatum Instans	
	Samråd	2014-09-25 PBN
	Granskning	PBN
	Antagande	PBN
	Laga kraft	
	Till planen hör:	
	Plankarta	
	Planbeskrivning	
	Illustrationsplan alt 1 och alt 2	
	diarien: 2012-20095	

Datum
2014-10-07

Diarienummer
PLA 2012-020095

Detaljplan för kv Broccolin, Årsta 85:1, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Idrott- och fritidsnämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Nämnden för hälsa och omsorg
Räddningnämnden
Socialnämnden för barn och unga
Uppsala kommun skolfastigheter AB
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Sverigedemokraterna
Vänsterpartiet

Övriga

Upplands Energi AB
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Försvarsmakten
Landstingsservice i Uppsala län

Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd
... Församling

För allmänhetens kännedom

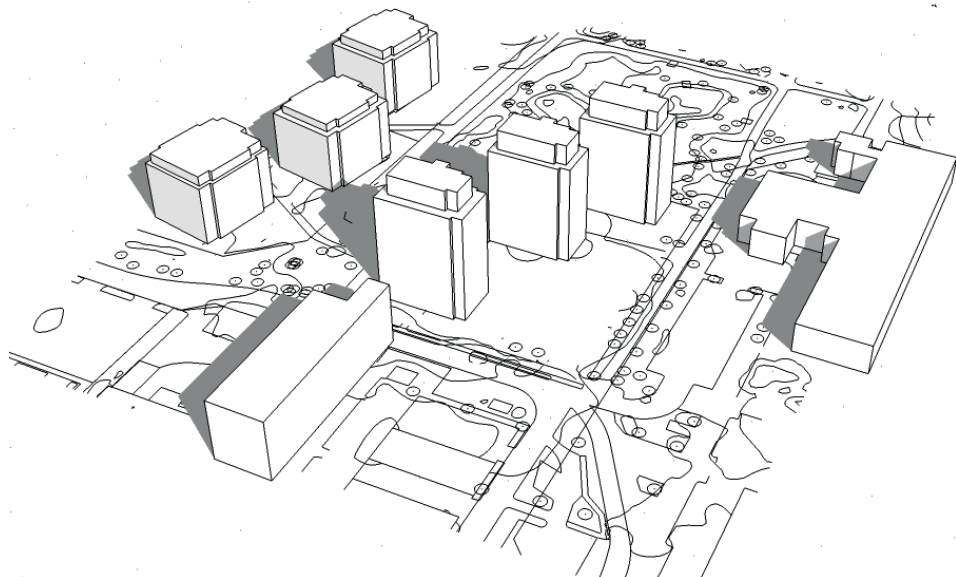
Kommuninformation
Stadsbiblioteket
Biblioteket i Sala backe, Brantingsbiblioteket, Brantingstorg 5, 754 34 Uppsala

För kännedom

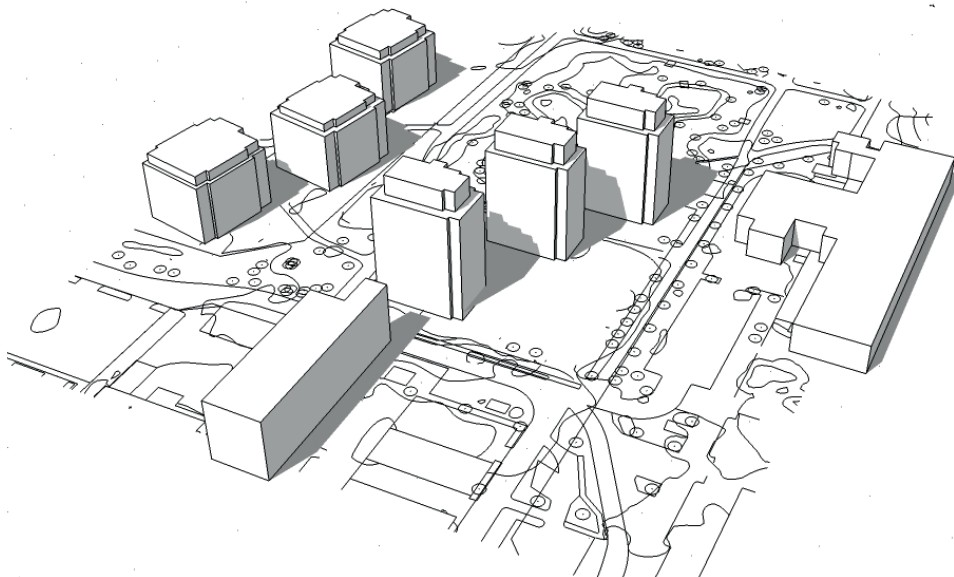
Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov
Kontoret för samhällsutveckling, GIS/Geodata
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden

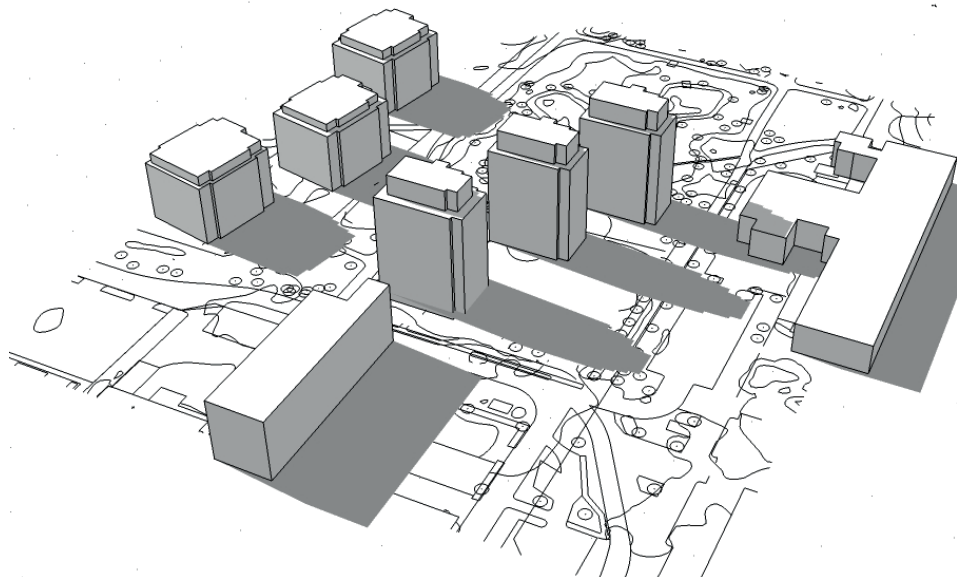
BILAGA 1- SOLSTUDIE ALT.1, ÅRSTA 85:1



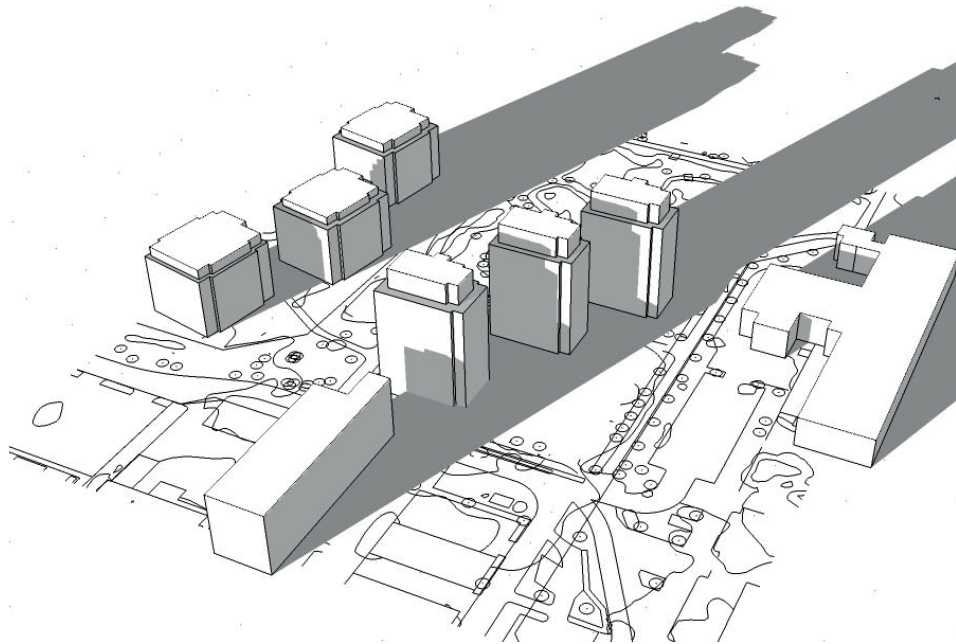
SOMMARSOLSTÄND, 21 JUNI 2014, KL 8.00



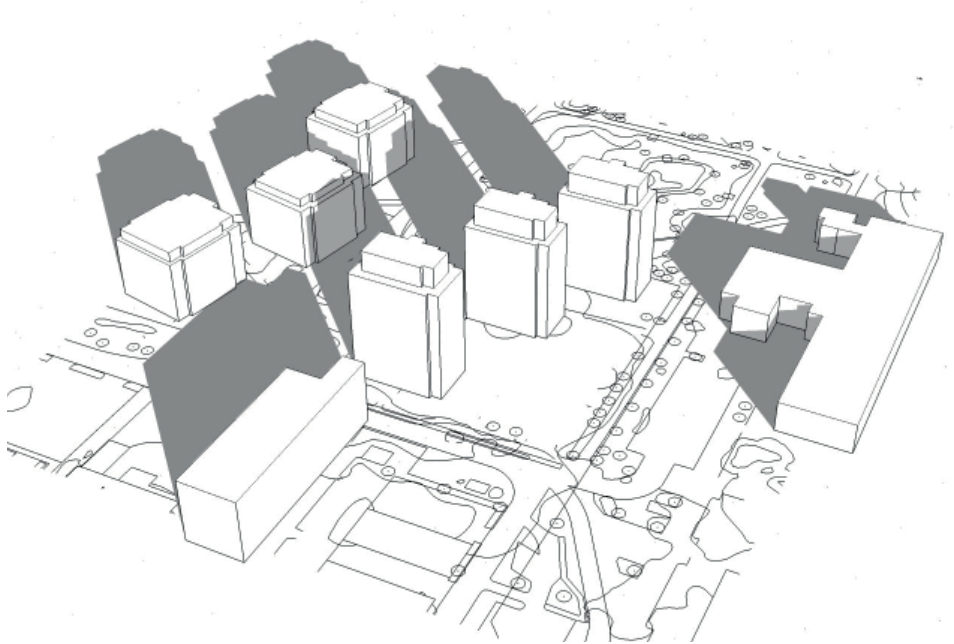
SOMMARSOLSTÄND, 21 JUNI 2014, KL 12.00



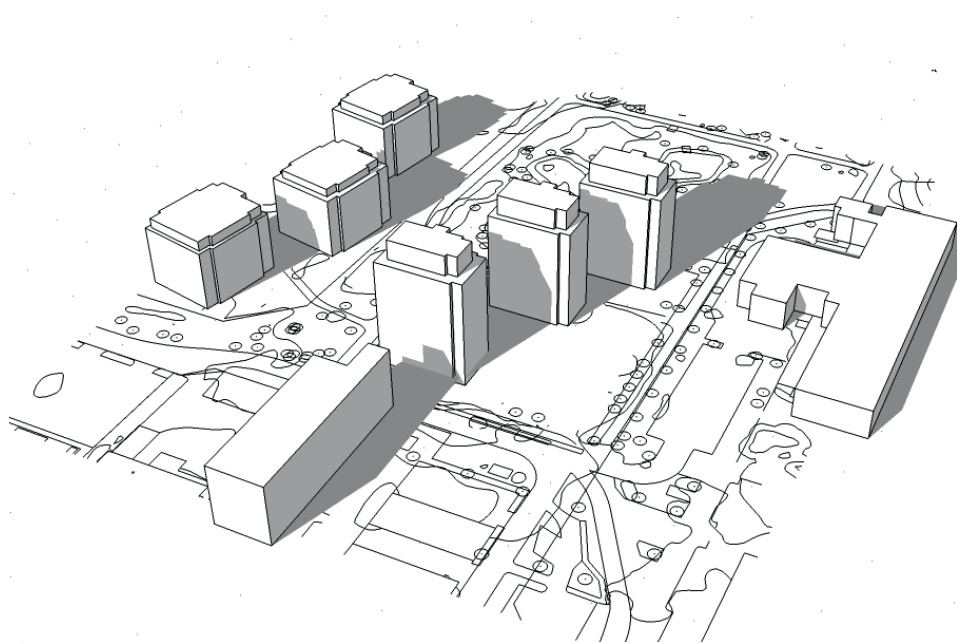
SOMMARSOLSTÄND, 21 JUNI 2014, KL 16.00



VINTERSOLSTÄND, 22 DEC 2014, KL 12.00



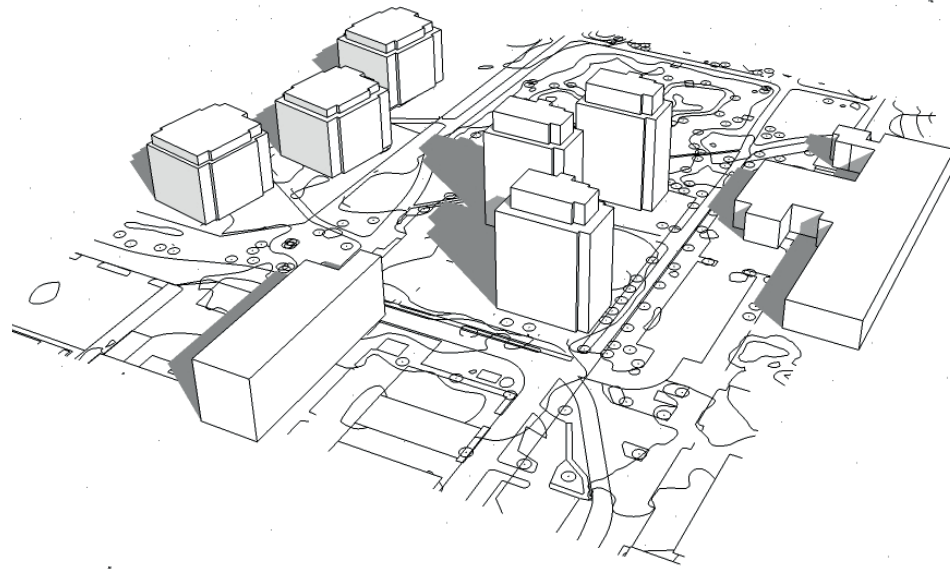
VÅR- & HÖSTDAGJÄMNING, 20 MARS OCH 23 SEP 2014 ,KL 8.00



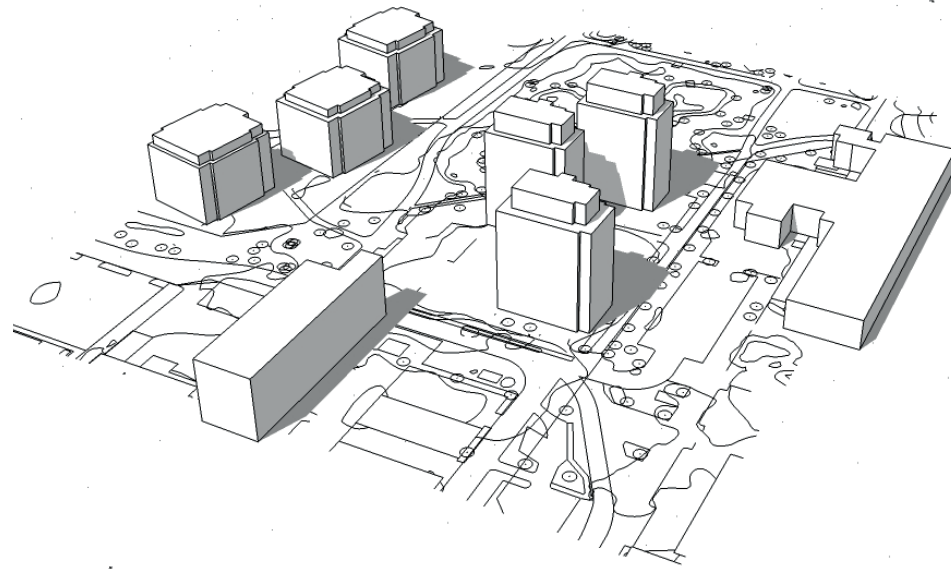
VÅR- & HÖSTDAGJÄMNING, 20 MARS OCH 23 SEP 2014 ,KL 12.00



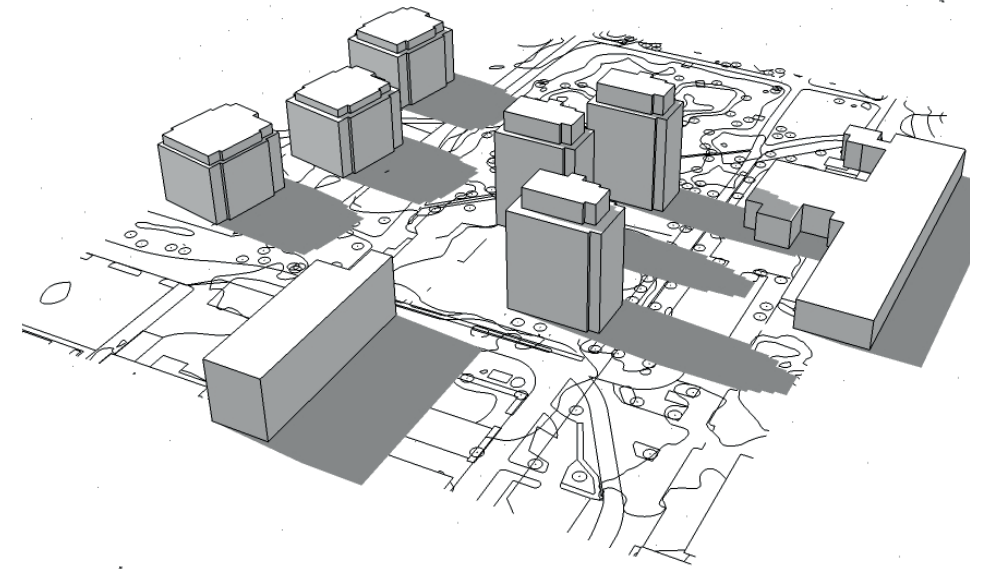
BILAGA 1 - SOLSTUDIE ALT.2, ÅRSTA 85:1



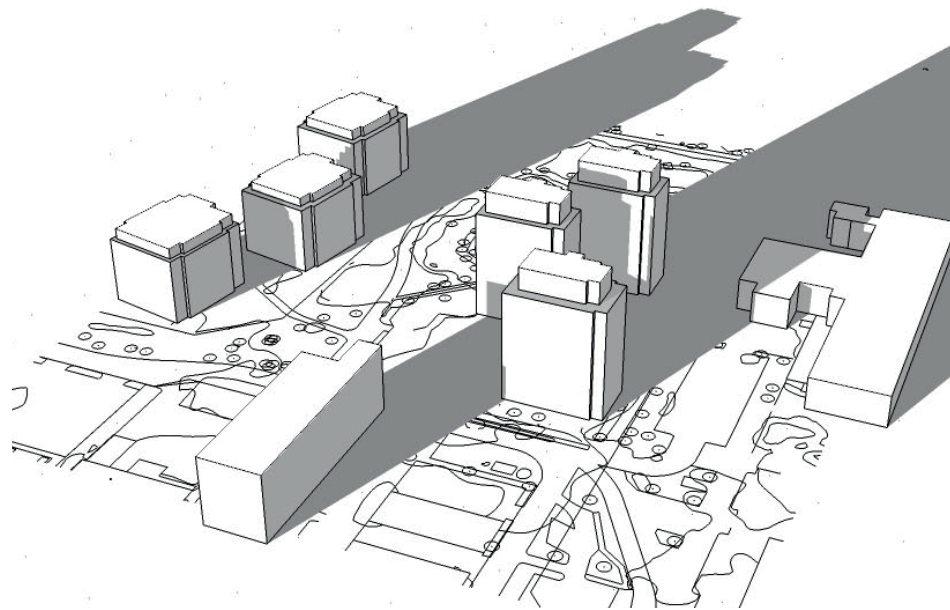
SOMMARSOLSTÅND, 21 JUNI 21 2014, KL 8.00



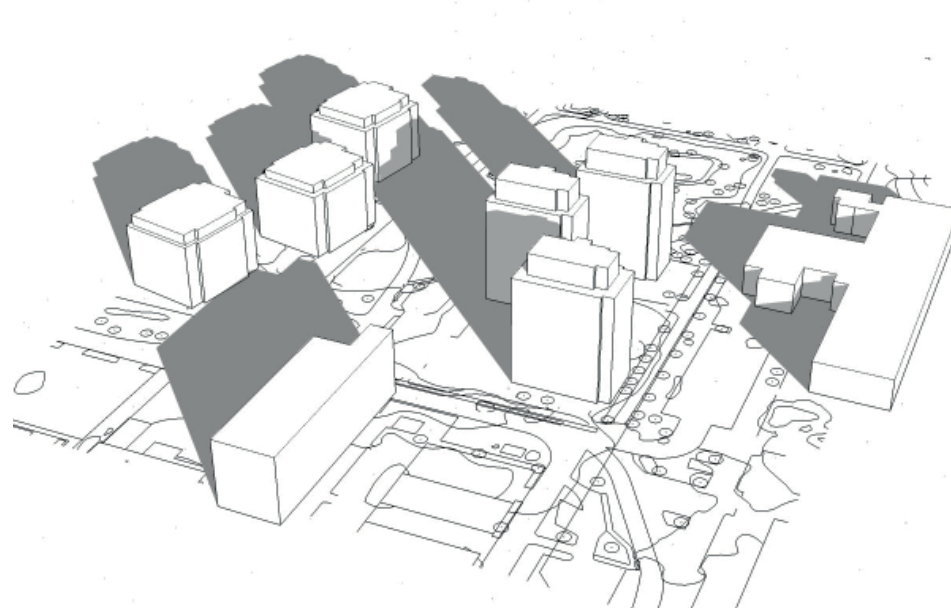
SOMMARSOLSTÅND, 21 JUNI 2014, KL 12.00



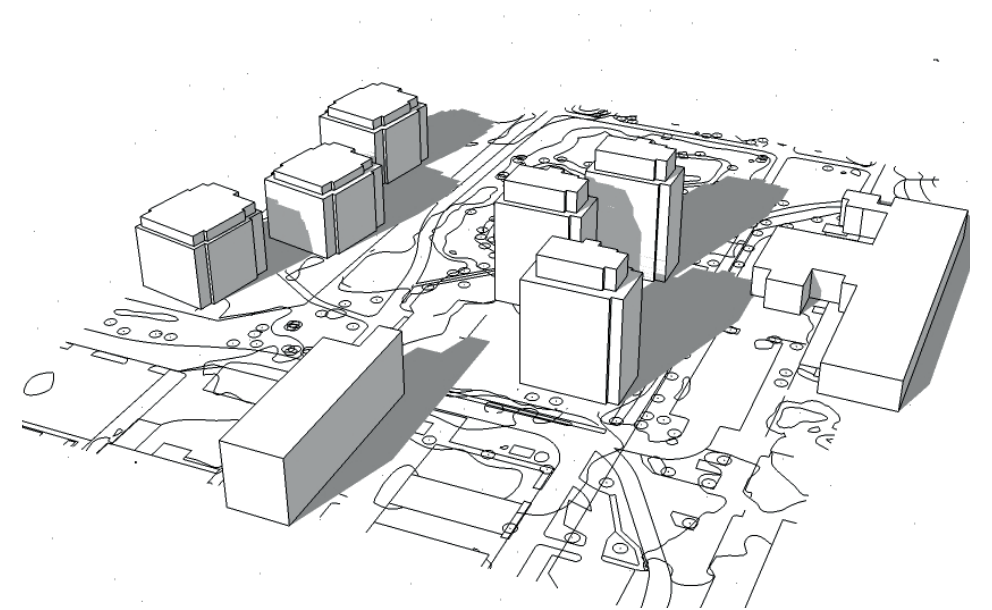
SOMMARSOLSTÅND, 21 JUNI 2014, KL 16.00



VINTERSOLSTÅND, 22 DEC 2014, KL 12.00



VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING, 20 MARS & 23 SEP 2014, KL 8.00

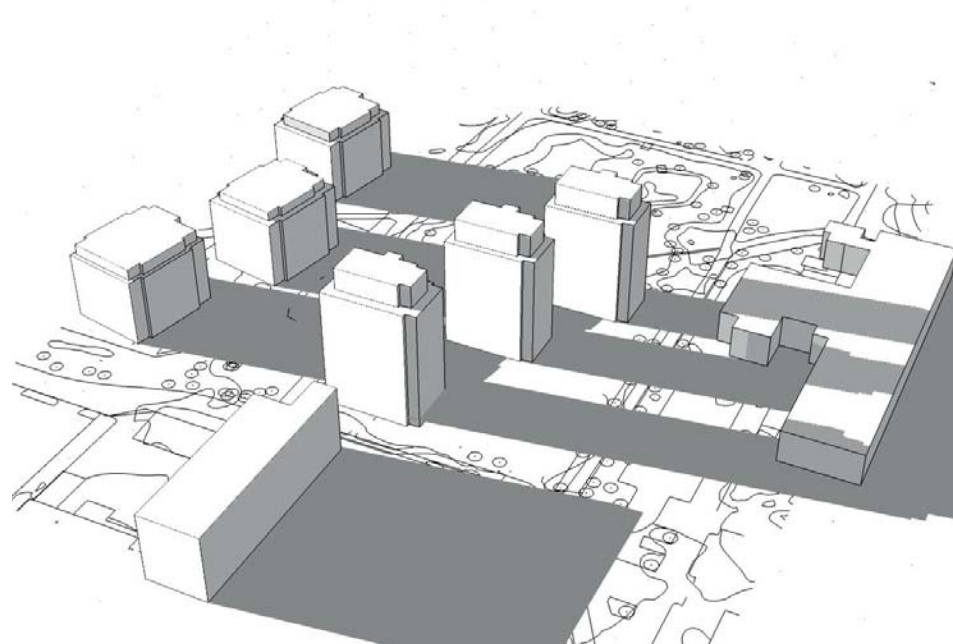


VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING, 20 MARS & 23 SEP 2014, KL 12.00



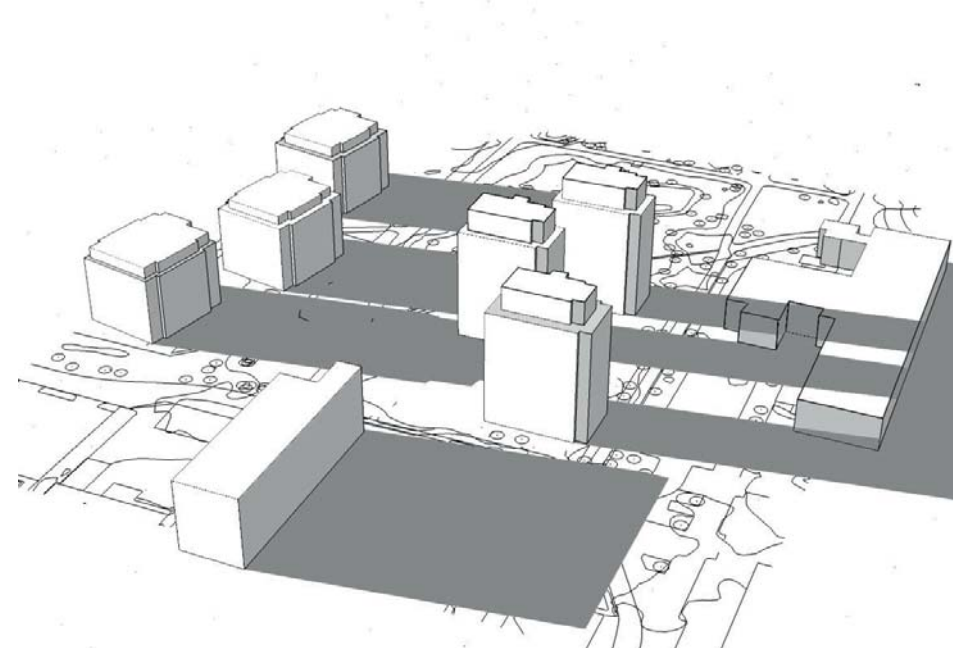
tema:

BILAGA 1 - SOLSTUDIE ALT.1, ÅRSTA 85:1



VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING, 20 MARS & 23 SEP 2014, KL 16.00

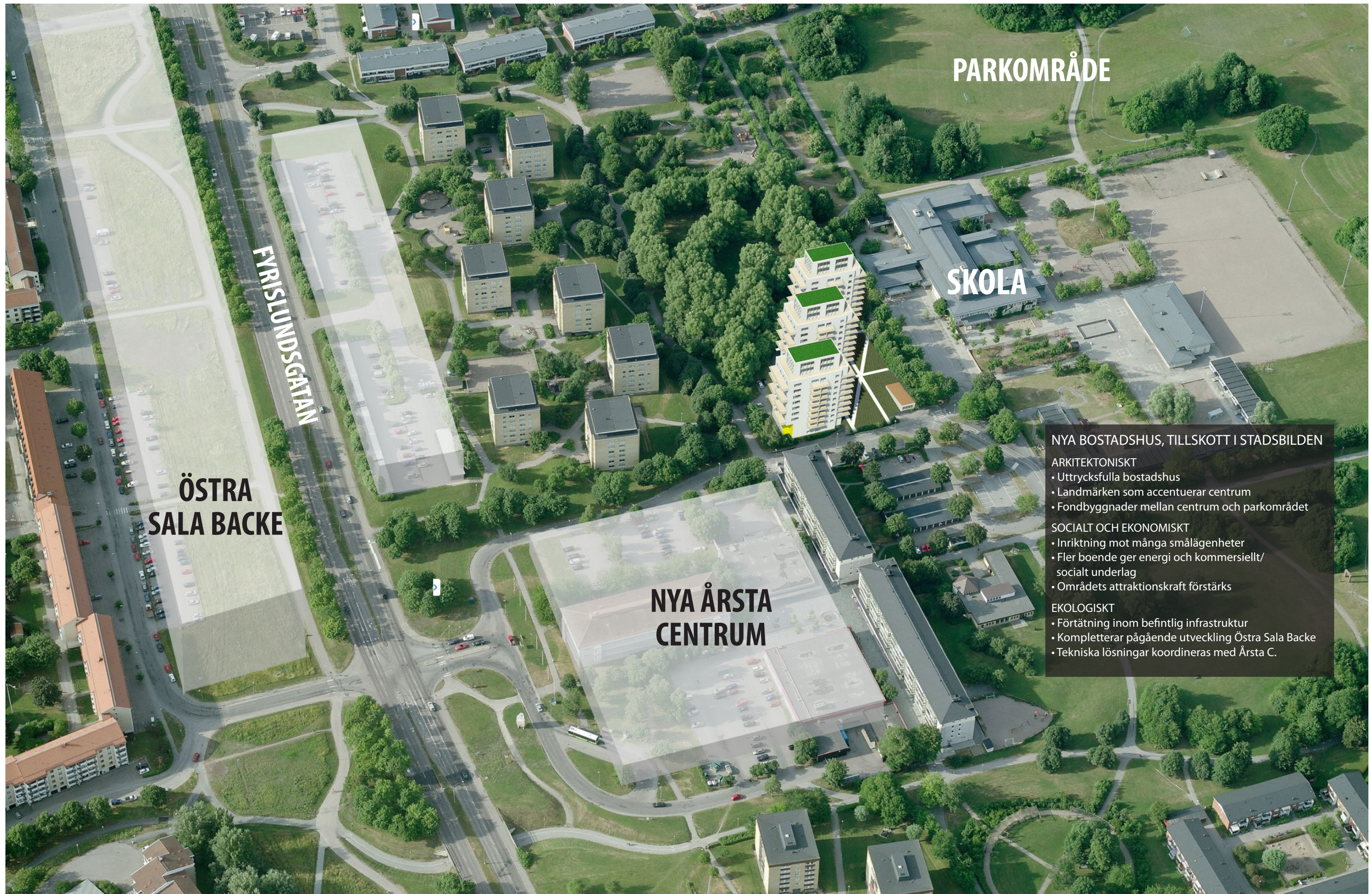
BILAGA 1 - SOLSTUDIE ALT.2, ÅRSTA 85:1



VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING, 20 MARS & 23 SEP 2014, KL 16.00



tema:



PARKOMRÅDE

SKOLA

ÖSTRA
SALA BACKE

FYRISLUNDSGATAN

NYA ÅRSTA
CENTRUM

NYA BOSTADSHUS, TILLSKOTT I STADSBILDEN

ARKITEKTONISKT

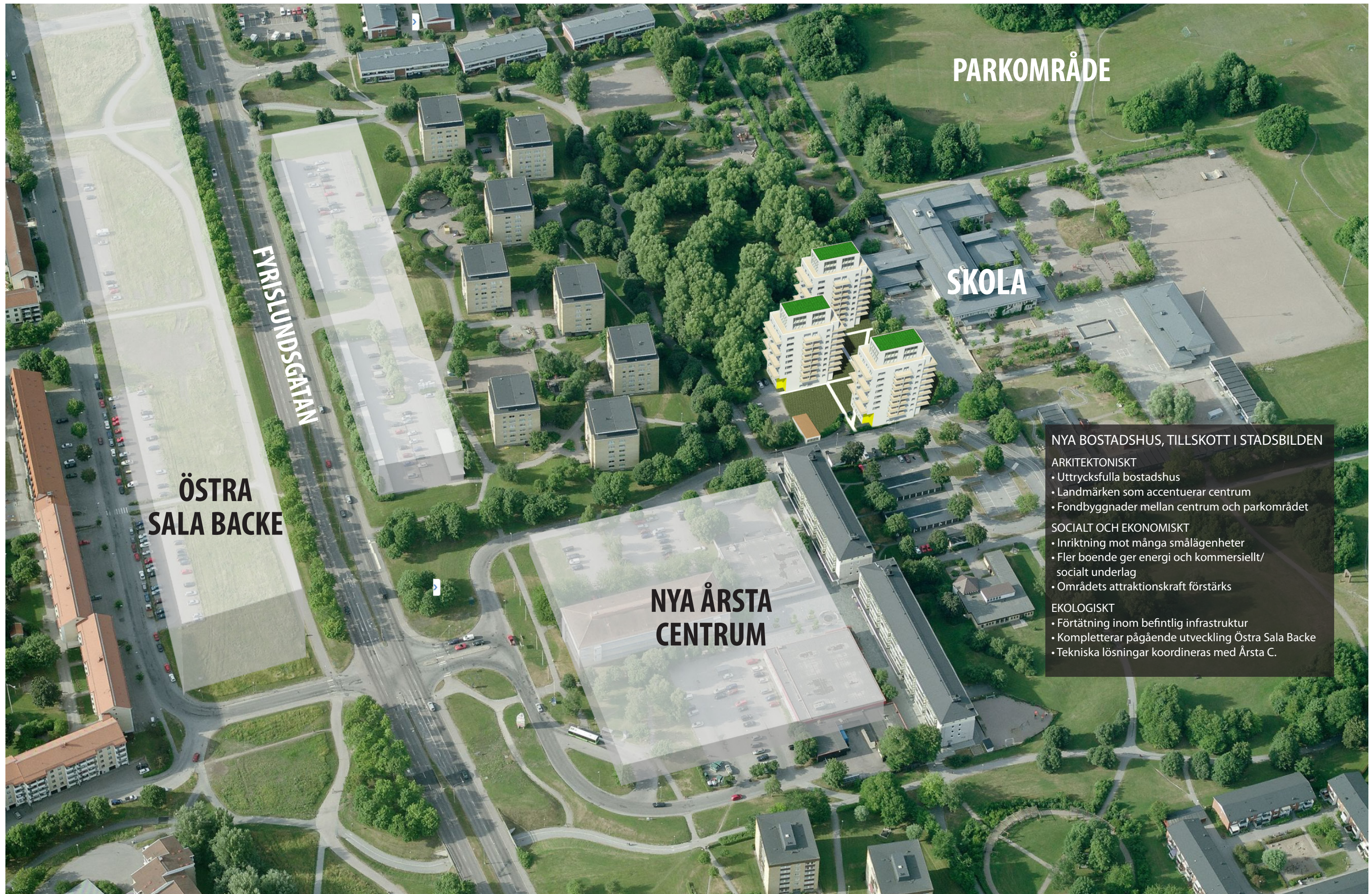
- Uttrycksfulla bostadshus
- Landmärken som accentuerar centrum
- Fondbyggnader mellan centrum och parkområdet

SOCIALT OCH EKONOMISKT

- Inriktning mot många smålägenheter
- Fler boende ger energi och kommersiellt/ socialt underlag
- Områdets attraktionskraft förstärks

EKOLOGISKT

- Förtätning inom befintlig infrastruktur
- Kompletterar pågående utveckling Östra Sala Backe
- Tekniska lösningar koordineras med Årsta C.



PARKOMRÅDE

SKOLA

ÖSTRA
SALA BACKE

FYRISLUNDSGATAN

NYA ÅRSTA
CENTRUM

NYA BOSTADSHUS, TILLSKOTT I STADSBILDEN

ARKITEKTONISKT

- Uttrycksfulla bostadshus
- Landmärken som accentuerar centrum
- Fondbyggnader mellan centrum och parkområdet

SOCIALT OCH EKONOMISKT

- Inriktning mot många smålägenheter
- Fler boende ger energi och kommersiellt/ socialt underlag
- Områdets attraktionskraft förstärks

EKOLOGISKT

- Förtätning inom befintlig infrastruktur
- Kompletterar pågående utveckling Östra Sala Backe
- Tekniska lösningar koordineras med Årsta C.



VY MOT FYRISLUNDSGATAN, STRUKTURPLAN - ALT 1



VY MOT FYRISLUNDSGATAN, STRUKTURPLAN - ALT 2