

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2024-003109Handläggare:
Saga Wingård

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Löten

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Program för gaturum.....	6
Detaljplaner.....	6
Riksintressen	6
Planens innehåll.....	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Kulturmiljö	13
Park och natur.....	15
Trafik och tillgänglighet.....	15
Social hållbarhet.....	22
Klimatfrågor	24
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö.....	24
Hälsa och säkerhet	27
Teknisk försörjning.....	32
Motiv till detaljplanens regleringar.....	34
Användning av mark och vatten.....	34
Genomförandefrågor.....	43
Fastighetsrättsliga frågor	43
Tekniska frågor	45
Ekonomiska frågor	45
Organisatoriska frågor.....	46
Prövning enligt annan lagstiftning.....	47
Planens konsekvenser	48
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	48
Miljökonsekvenser	48

Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	50
Sociala konsekvenser	51
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	53
Översiktsplanen	53
Miljöbalken.....	53
Medverkande.....	54

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadskvarter i fem till åtta våningar med lokaler i bottenvåningen inom kvarteret Löten. Hänsyn ska tas till läget intill Ostkustbanan. Byggaktörens förslag omfattar cirka 215 lägenheter och cirka 1600 kvadratmeter verksamhetsyta. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och planeringstrategin. Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

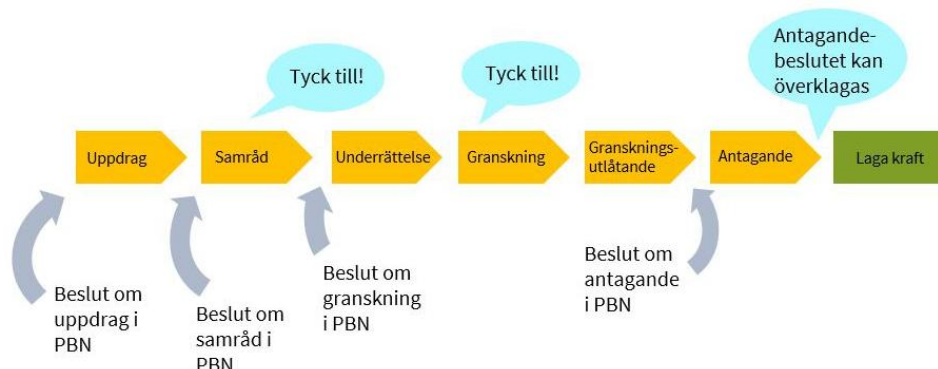
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2024-11-21. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet.

- Undersökning daterad 2025-04-29
- Fastighetsförteckning*
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Bjerking AB, daterad 2026-06-10. Beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Luftkvalitetsutredning, WSP, daterad 2025-12-03. Beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Riskbedömning, Care of Brand & Risk Sverige AB, daterad 2025-12-17 beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Solstudier, Tengbom, daterad 2026-05-25. Beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Siktanalys, Tengbom, daterad 2026-01-12. Beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Trafik- och mobilitetsutredning, Ramboll, daterad 2026-05-25. Beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Trafikbullerutredning, Efterklang, daterad 20 maj 2026. Beställd av Genova AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/loten. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger intill ett så kallat stadsstråk som är utpekad i den gällande översiktsplanen från 2016. Stadsstråk är huvudstråk för kollektivtrafiken och är viktiga för att binda samman innerstaden med stadsnoder och stadsdelsnoder. Det så kallade Nybystråket går längs Gamla Uppsalagatan mot området Nyby genom en av stadsdelsnoderna, Heidenstams torg. Stadsstråken ska ha en hög koncentration av bostäder och återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice. Stadsstråken ska också bidra till en successiv utökning av innerstaden längs stråken.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige den 7 november 2023. Den anger inga nya inriktningar för området kring kvarteret Löten jämfört med översiktsplanen från 2016.

Program för gaturum

Program för gaturum, Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata från 2016 ger stöd till hur Gamla Uppsalagatan kan omvandlas till ett stadsstråk. Bebyggelse som uppförts på södra sidan av Gamla Uppsalagatan följer planprogrammets riktlinjer.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för kvarteret Löten* (aktnummer 0380-P2004/32) som vann laga kraft 2004 och anger att området ska användas för centrumverksamhet eller småindustri. Byggnader får uppföras i maximalt två våningar med en högsta tillåtna totalhöjd om 10,5 meter från mark. Den angränsande marken mot Vattholmavägen är planlagd som allmän plats PARK som ska utformas som gång- och cykelväg med en trädallé längs gatan. Ett område är planlagt som E-område, men är ännu inte utnyttjat för någon teknisk anläggning.

Detaljplanen ersätter även en mindre del av detaljplan för Ostkustbanan som vann laga kraft 2001 (aktnummer 0380-P2001/37). Den del av planen som berör anger att platsen är planlagd som allmän plats, PARK, med kommunalt huvudmannaskap. Marken har dock inte lösts in av kommunen.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvar stoppområde för höga objekt. Stopphöjden är 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen medger endast betydligt lägre bebyggelse än 45 meter.

Planområdet ligger även i anslutning järnvägen som är riksintresse för kommunikationer samt inom en särskilt värdefull siktlinje som är utpekade i översiktsplanen kopplat till riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 A.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadskvarter i fem–åtta våningar med lokaler i bottenvåningen inom kvarteret Löten. Hänsyn ska tas till läget intill Ostkustbanan.

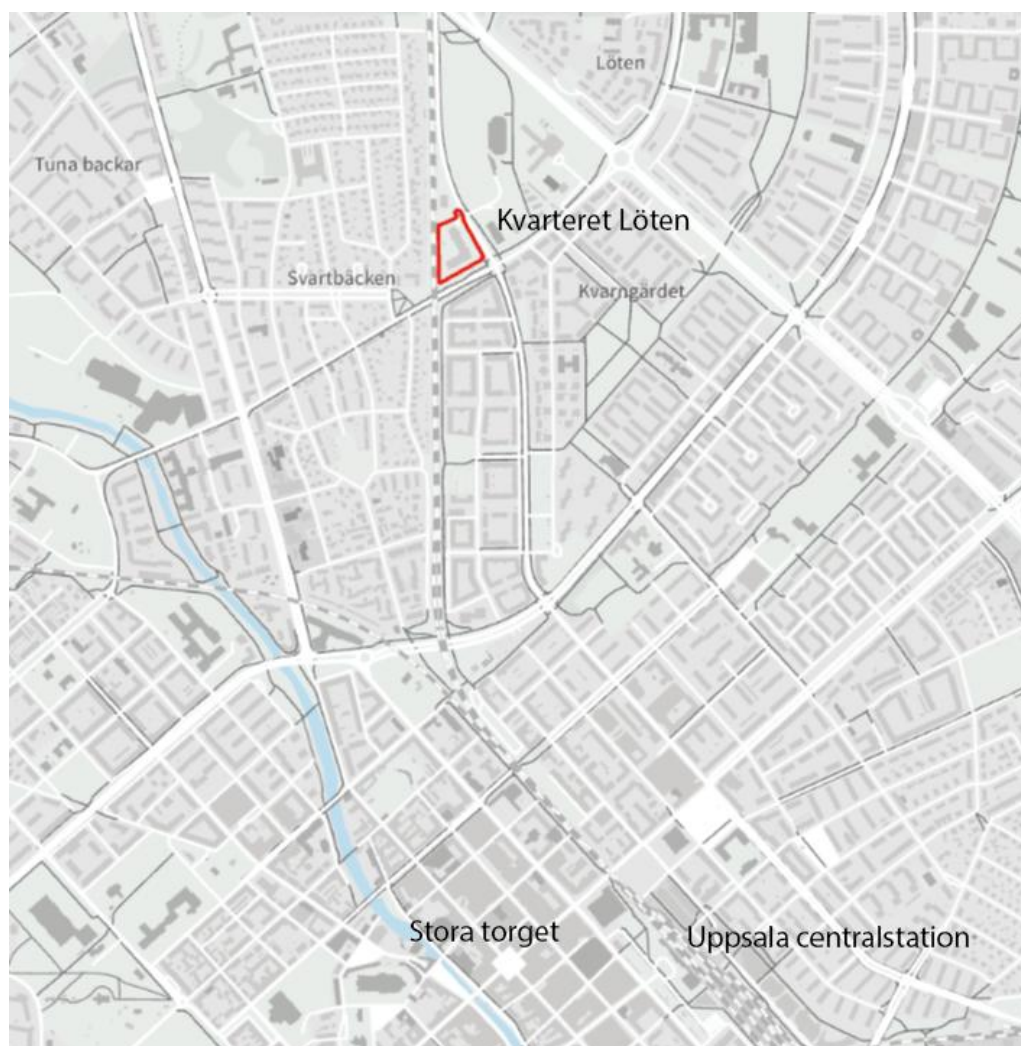
Planens huvuddrag

Planen möjliggör ett nytt bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen i fem-åtta våningar. Byggaktörens förslag omfattar cirka 215 lägenheter och cirka 1600 kvadratmeter verksamhetsyta. För att möjliggöra bostäder planläggs för ett bullerplank längs järnvägen. Planen innefattar även en ny elnätsstation norr om kvarteret. Befintlig gång- och cykelbana på Vattholmavägen som passerar över samfälligheten Kvarngärdet S:8 planläggs som GATA och övergår till att vara allmän plats.

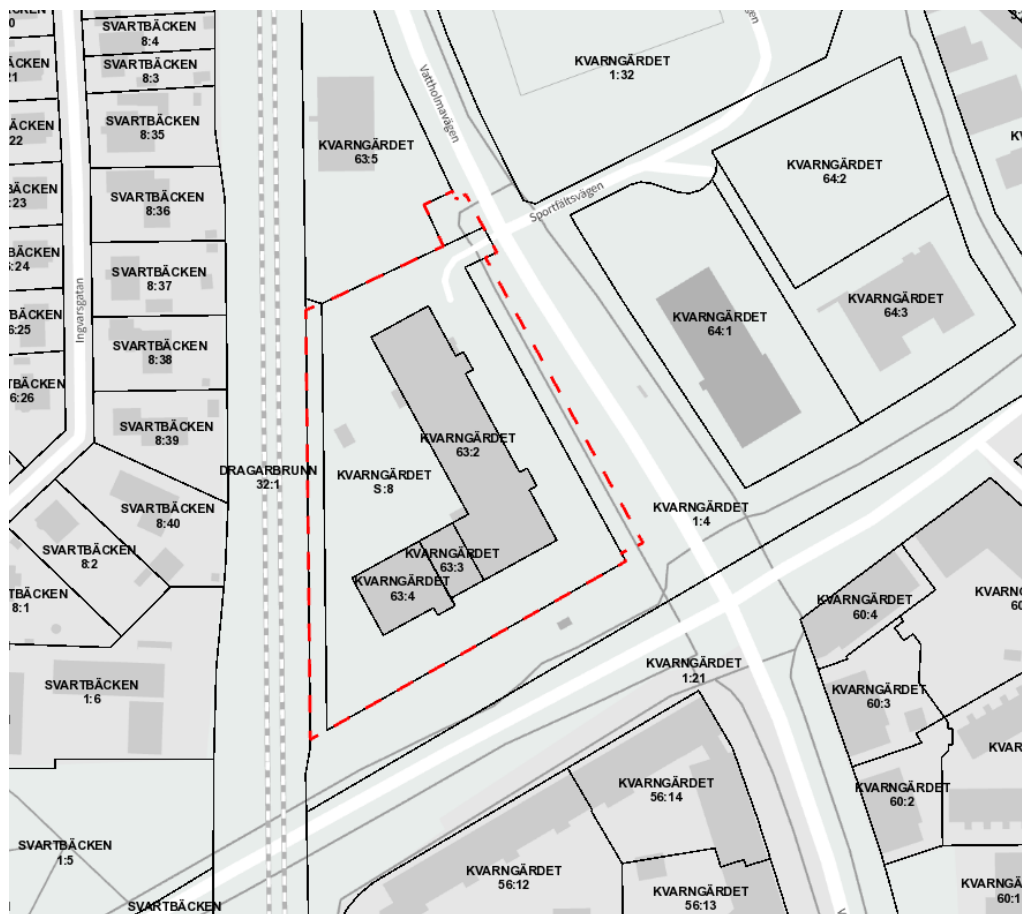
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Kvarteret Löten ligger i stadsdelen Kapellgärdet i norra Uppsala. Detaljplaneområdet omges av Vattholmavägen i öster, Gamla Uppsalagatan i söder och av järnvägsspåren i väster. Järnvägen utgör en barriär mellan stadsdelarna Kvarngärdet och Svartbäcken. Gamla Uppsalagatan passerar här under spåret och utgör en av få kopplingar mellan Uppsalas norra stadsdelar. Planområdet omfattar cirka 10 800 kvadratmeter.



Figur 1 Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat med röd linje.



Figur 2 Karta över planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns en befintlig byggnad i två våningar som innehåller olika typer av verksamheter såsom vårdcentral, gym, kampsportslokal cykelaffär, vandrarhem, en mindre livsmedelsbutik med mera.



Figur 3 Befintlig byggnad inom kvarteret Löten.

Väster om planområdet ligger Ostkustbanan, järnvägen i riktning mot Gävle. På västra sidan av järnvägen finns villabebyggelse. Norr om planområdet ligger Bridgens hus. Öster om Vattholmavägen finns Uppsala moské, en märkesbyggnad för Uppsala och en

viktig social och religiös mötesplats. Nordöst om området ligger Lötens idrottsplats, med sex fotbollsplaner och Anders Diöshallen som innehåller en inomhusfotbollsplan. Intill moskén och idrottsplatsen finns även byggrätter för att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar alternativt bostäder. Söder om Gamla Uppsalagatan finns bostäder i tät kvartersstruktur med inslag av lokaler i bottenvåningarna. Kvarteren söder om planområdet är bebyggda med flerbostadshus från senare delen av 2010-talet i fem till åtta våningar. Inom en kilometer från kvarteret Löten ligger tre grundskolor och en livsmedelsaffär.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen möjliggör ett slutet bostadskvarter med två släpp och en upphöjd innergård. Större delen av bottenvåningen är tänkt att nyttjas för olika verksamhetslokaler och bostadskomplement. Mot järnvägen finns ett område som är olämpligt för stadigvarande vistelse. Detta föreslås nyttjas för parkering både av cyklar och bilar samt växtlighet, dagvattenhantering och en vändzon.



Figur 4 Situationsplan byggtörens förslag. Illustration: Tengbom

Arkitektur och gestaltning

I byggtörens förslag utgår det arkitektoniska uttrycket från en klassisk tredelad ordning med sockel, fasad och tak. Viktigt är den omsorgsfullt gestaltade

sockelvåningen och takvåningens indrag. Kvarteret delas upp genom att fasaderna ges olika karaktär och särskiljande drag.

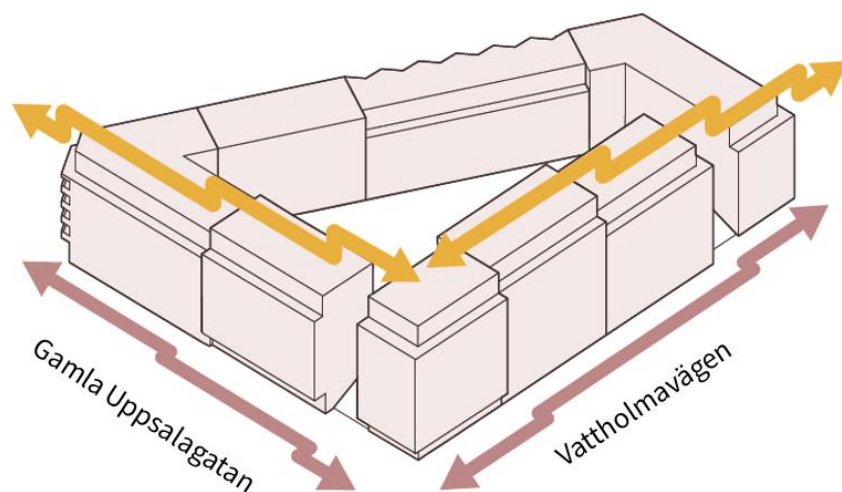


Figur 5 Perspektivbild från korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen. Illustration: Tengbom

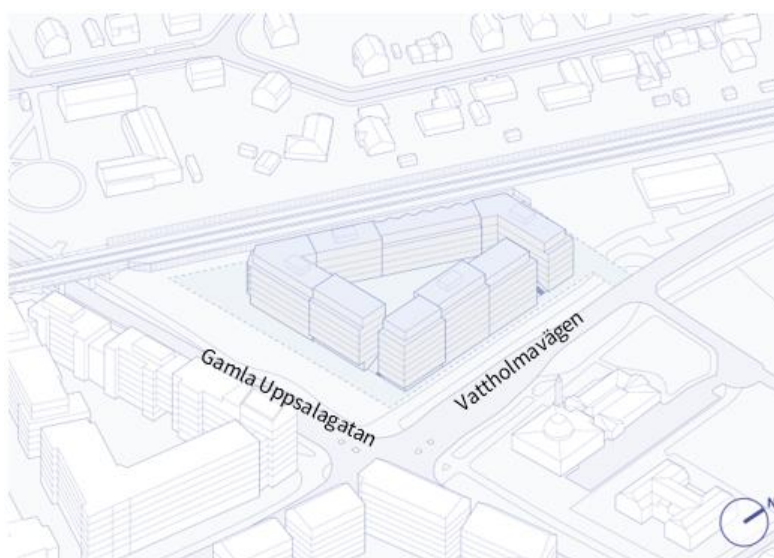


Figur 6 Perspektivbild från norr längs Vattholmavägen. Illustration: Tengbom

Kvarterets högsta del möter bebyggelsen söder om Gamla Uppsalagatan, och blir en naturlig förlängning av Kapellgärdet. Kvarterets höjd trappar sedan ned mot järnvägen och villabebyggelsen på andra sidan av järnvägen samt norrut mot Lötens idrottsplats och Bridgens hus. Detta regleras i plankartan. Kvarteret förskjuts även i sidled för att skapa ett varierat fasadliv, vilket regleras i plankartan.



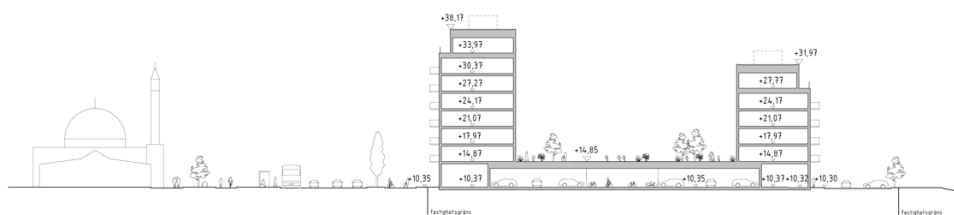
Figur 7 Byggnaden trappas ner i höjd och förskjuts i sidled. Illustration: Tengbom



Figur 8 Perspektivbild/axonometri från sydöst. Illustration: Tengbom



Figur 9 Perspektivbild/axonometri från väster. Illustration: Tengbom



Figur 10 Sektion som visar den upphöjda gården och höjden på kvarteret i förhållande till moskén på andra sidan Vattholmavägen. Illustration: Tengbom



Figur 11 Sektion som visar södra delen av kvarteret och dess höjd i förhållande till kvarteret på andra sidan av Gamla Uppsalagatan. Illustration: Tengbom

Bostadsgårdar och förgårdsmark

I mitten av kvarteret finns en upphöjd grön bostadsgård som man kan skönja från gatan genom de två släppen vid Gamla Uppsalagatan respektive Vattholmavägen. Det är viktigt att släppen utformas på ett sätt som gör det tydligt vad som är offentligt och privat utan att stängsel krävs. Gården är cirka 2000 kvadratmeter stor.

I bottenvåningen görs plats för lokaler, bostadskomplement så som cykelrum och i viss mån även bostäder. Det blir relativt tätt mellan entréerna vilket berikar gaturummet. Detaljplanen styr att entréerna ska vara genomgående till gården.

Förgårdsmarkens bredd varierar för att skapa ett varierat fasadliv. Längs Vattholmavägen i korsningen med Gamla Uppsalagatan tillåts bebyggelsen hela vägen fram till fastighetsgränsen, men med en minsta fri höjd om 3,5 meter som gör att gångytan utvidgas. Det innebär också att dörruppslag ut över allmän plats kan få inte finnas. Mot Gamla Uppsalagatan blir förgårdsmarken relativt bred, delvis med hänsyn till en vattenledning med skyddsavstånd.

Utanför lokalerna skapas platsbildningar som blir nya mötesplatser och stärker kopplingen till de intilliggande områdena.

De nedre våningsplanen

Kvarteret Löten innehåller redan en del verksamhetslokaler där vissa av verksamheterna har intresse av att vara kvar efter att kvarteret omvandlas. Det finns även intresse för att etablera en livsmedelsbutik i kvarterets norra del. I kvarterets sydvästra del finns planer på att skapa lokaler för att ersätta den befintliga vårdcentralen. Centrumverksamhet och vård tillåts i bottenvåningen och våningen

ovanför. I plankartan regleras att totalt minst 1000 kvadratmeter av bottenvåningen ska användas för centrumverksamhet eller vård, men det är möjligt att bygga mer centrumverksamhet än så.



Figur 12 Byggaaktörens förslag på disponering av bottenvåningen. Under gården möjliggörs garage. De rosa ytorna illustrerar var byggaaktören har tänkt sig lokaler. Detaljplanen reglerar minsta storlek på lokaler i bottenvåningen. Illustration: Tengbom

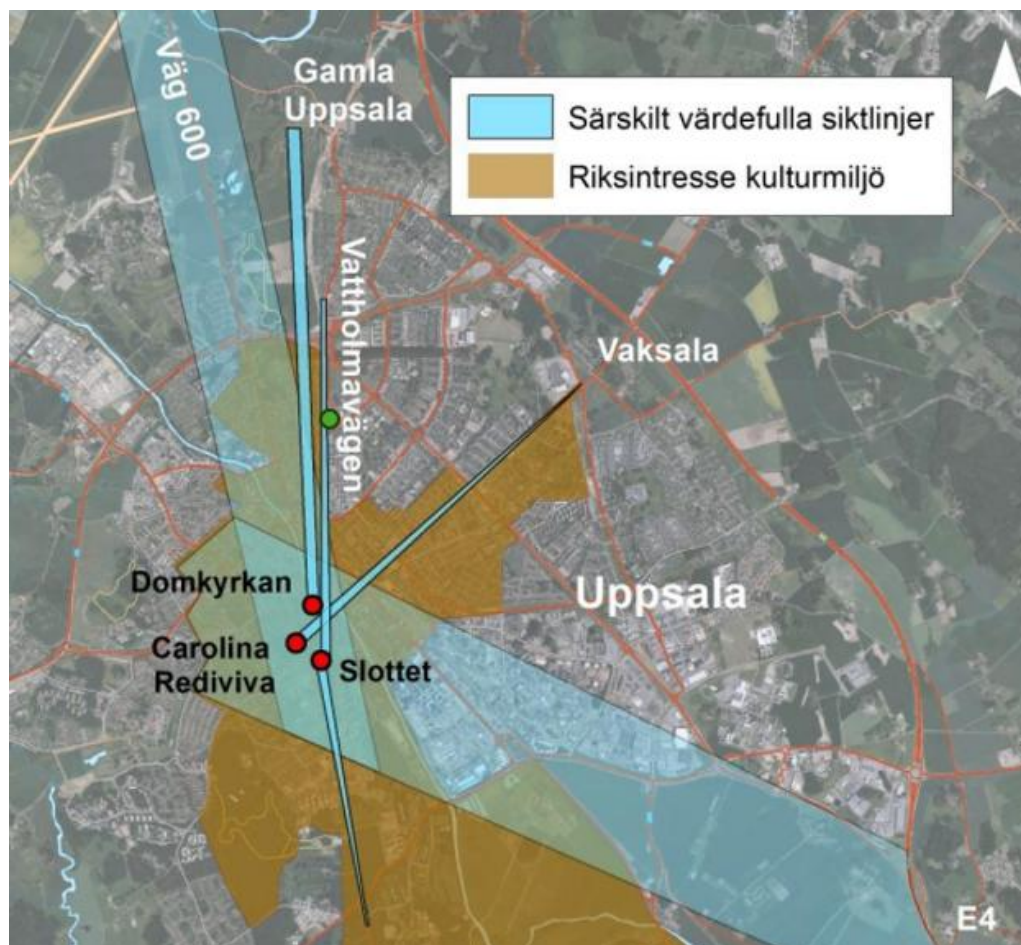
Kärnan av kvarteret är tänkt att användas för parkering, främst för de boende i kvarteret. Övriga delar av bottenvåningen ska förutom verksamhetslokalerna främst användas till bostadskomplement såsom cykelförråd, tvättstuga och liknande. Bullerutredningen visar att det är möjligt att placera bostäder i bottenvåningen, men på grund av garagets placering blir de enkelsidiga lägenheter. För att få upp eventuella bostäder från gatunivån och därmed minska insynen och skapa en bättre gatumiljö för förbipasserande regleras en lägsta färdigt golvhöjd för bostäderna.

Kulturmiljö

Riksintresse kulturmiljövård

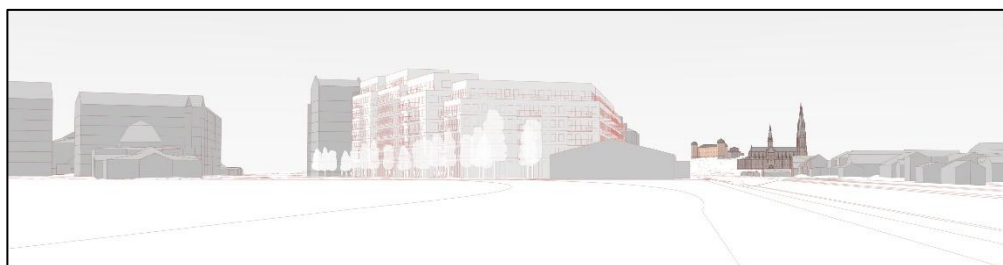
Planområdet ligger inte inom ett riksintresseområde för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde. Det finns inte heller några byggnader i planområdet som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger däremot i anslutning till

riksintresseområdet för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 A, och det finns särskilt värdefulla siktlinjer utpekade i översiktsplanen längs Vattholmavägens norra del i riktning mot slottet.



Figur 13 Karta över särskilt värdefulla siktlinjer från översiktsplanen från 2016. Det finns en utpekad siktlinje längs Vattholmavägen där bebyggelseförslaget påverkan har studerats. Planområdets läge är markerat med grön punkt.

En siktanalys har genomförts för att studera planens påverkan på siktlinjen längs Gamla Uppsalagatan. Att man ser slottet på lång sikt från Vattholmavägens norra del beror på att järnvägen skapar ett bebyggelsefritt område längs spåren. Detta säkerhetsavstånd på minst 30 meter till bebyggelse för stadigvarande vistelse gäller även denna detaljplan. Siktanalysen visar att den tillkommande bebyggelsen inte påverkar sikten mot slottet inom utpekad siktlinje.

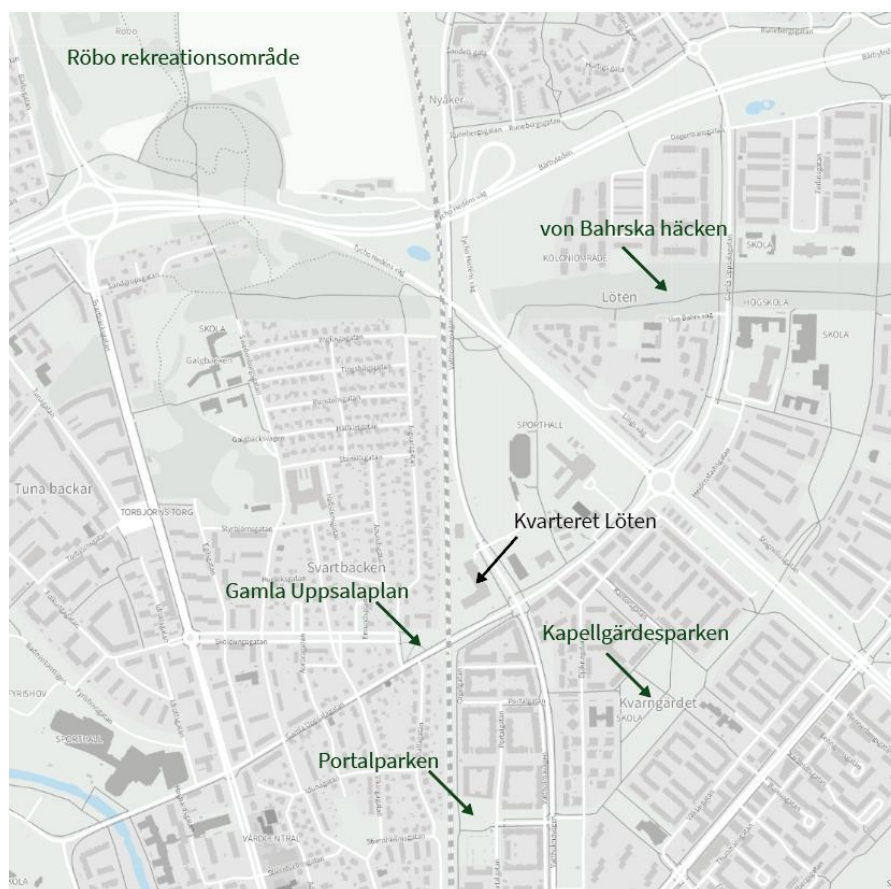


Figur 14 Utdrag ur siktanalys längs Vattholmavägen i riktning mot slottet och domkyrkan framtagen av Tengbom.

Hushöjderna ska anpassas till den omgivande bebyggelsen. Översta våningen ska vara indragen från gatan. Bebyggelsen tillåts vara högre mot Gamla Uppsalagatan och trappas neråt i höjd norrut och västerut.

Park och natur

De ytor som är planlagda som park i närmsta anslutning till kvarteret är främst impedimentsytor som saknar rekreativvärden och naturvärden. I närområdet finns Gamla Uppsalaplan på andra sidan järnvägen samt Portalparken och Kapellgärdesparken cirka 400 meter söder respektive sydöst om planområdet. Grönstråket von Bahrska häcken ligger drygt 500 meter nordöst om planområdet. Röbo rekreativområde ligger cirka en kilometer norr om planområdet och är också en stor målpunkt med vandringsleder, elljusspår och utomhusgym.



Figur 15 Karta över de närmsta parkerna, von Bahrska häcken och Röbo rekreativområde.

I *Riktlinje för Uppsalas träd* som beslutades av kommunstyrelsen 2024 framgår att kvarteret Löten ligger i ett område med relativt låg krontäckningsgrad (10–20 procent) och att kommunen har ett övergripande mål att öka krontäckningsgraden, med fokus på de områden där krontäckningsgraden är låg.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Intill planområdet passerar Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan som är huvudgator. Vattholmavägen kopplar an till Råbyvägen och Väderkvarnsgatan vilka är

genomfartsgator genom de centralare delarna av Uppsala. Gamla Uppsalagatan kopplar samman Svartbäcksgatan och Tycho Hedéns väg.

Mätningar på motorfordonsflöden som genomförts på Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan har sammanställts. Mätningarna är gjorda 2015 och 2018 och visar vardagsdygnstrafiken. Enligt trafikmätningar har Vattholmavägen en vardagsdygnstrafik på cirka 4 800 fordon och Gamla Uppsalagatan vardagsdygnstrafik på cirka 10 900 fordon. För att ta höjd för framtida situation vid exempelvis bullerutredningar har trafikflödena har räknats upp med hjälp av Trafikverkets trafikutvecklingstal till 6 400 fordon på Vattholmavägen och 15 000 fordon på Gamla Uppsalagatan med prognosår 2045.



Figur 16 Trafikflöden där siffrorna på Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan är uppräknade med Trafikverkets utvecklingstal. Trafiken till/från kvarteret Löten är beräknad genom alstringsantaganden. Illustration: Ramboll



Figur 17 Karta med huvudgator i området markerade. Illustration: Ramboll

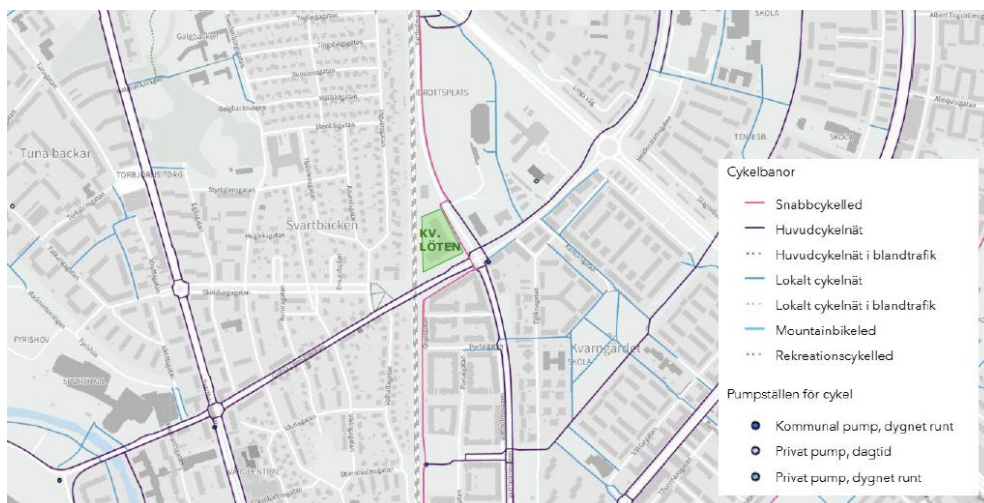
Infart till kvarteret sker via en infartsväg som delas med fastigheten norr om kvarteret Löten.



Figur 18 Trafik till kvarteret Löten kör rakt fram eller vänster enligt de gröna pilarna, medan trafiken till fastigheten Kvarngärdet 63:5 (Bridgens hus) norr om Löten svänger höger enligt den orangea pilen.
Illustration: Ramboll

Gång- och cykeltrafik

På Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan finns det gång- och cykelbanor som är utpekade som snabbcykelled respektive del av huvudcykelnätet i Uppsalas cykelkarta. Gångbanan är avskild från de dubbelriktade cykelbanorna med en vägmarkering.



Figur 19 Utdrag ur Uppsala kommuns cykelkarta. Illustration: Ramboll/Uppsala kommun

Korsningen mellan Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan är signalreglerad. Längs järnvägen söder om Gamla Uppsalagatan finns en gång- och cykelväg som är avskild från motorfordon där barn kan röra sig trafiksäkert långa sträckor.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen är regionbusshållplatsen Moskén. Den har ett hållplatsläge vid Gamla Uppsalagatan längs kvarterets södra sida och ett hållplatsläge längs Vattholmavägen öster om kvarteret. Ungefär 180 meter bort ligger busshållplatsen Kantorsgatan som är en stomlinjehållplats för stadsbussar.

Bilparkering

Uppsala kommuns styrdokument *Parkeringsstal för Uppsala* fastställer riktlinjer för det minsta antalet parkeringsplatser för både bil och cykel som ska finnas på kvartersmark vid nybyggnation, om- eller tillbyggnad samt vid ändrad användning av en byggnad. En trafik- och mobilitetsutredning har tagits fram som underlag till planen som inkluderar en parkeringsutredning. För bostäder utgår parkeringstalet från 8 bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bostadsarea, men det finns möjlighet till platsspecifik reduktion av antalet platser. För kvarteret Löten är det platsspecifika reducerade parkeringstalet 6,5 platser per 1 000 kvadratmeter bostadsarea. Det ger ett totalt behov av cirka 85 parkeringsplatser för bostäder för byggaktörens förslag. Mobilitetsåtgärder kan sänka behovet av parkeringar ytterligare.

Enligt trafik- och mobilitetsutredning krävs cirka 8 parkeringsplatser för den planerade vårdcentralen och totalt 8 parkeringsplatser för de handelslokaler som planeras i byggnaden enligt byggaktörens förslag.

I byggaktörens förslag löses bilparkering främst i garage i bottenvåningen på byggnaden, men även som markparkering längs järnvägen. Totalt ryms cirka 73 parkeringsplatser i garaget och cirka 24 markparkeringsplatser längs järnvägen och norr om kvarteret.



Figur 20 Planerade parkeringsplatser i byggaktörens förslag.
Illustration: Tengbom

Parkering för rörelsehindrad placeras i anslutning till varje trapphus i parkeringsgaraget. Det planeras även för parkering för rörelsehindrad norr om byggnaden och i söder intill vändplanen.

Cykelparkering

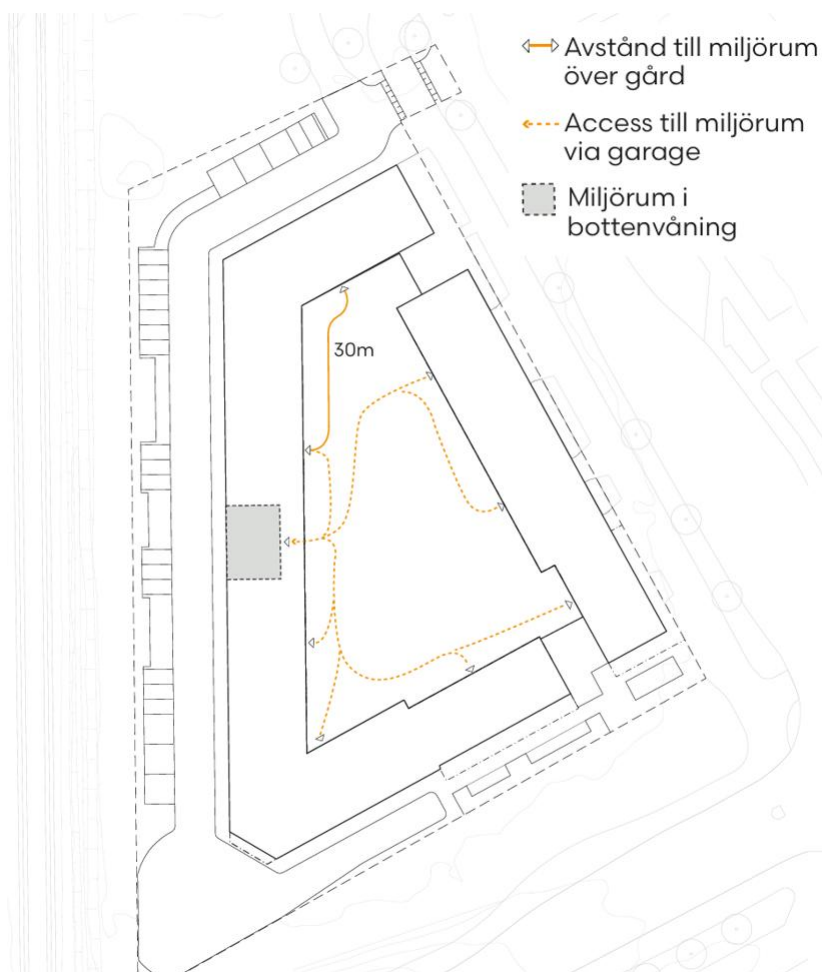
För bostäder ska 40 cykelparkeringar anläggas per 1000 kvadratmeter bostadsarea. Enligt parkeringsutredningen motsvarar det cirka 521 platser i byggaktörens förslag. Parkeringsutredningen bedömer ett behov av 22 cykelparkeringsplatser till livsmedelsbutiken, 3 cykelparkeringsplatser till den mindre butikslokalen och 11 cykelparkeringsplatser till vårdcentralen. Delar av bottenvåningen är tänkt att nyttjas till cykelparkeringsrum. Besöksparkering placeras i nära anslutning till entréerna på olika lägen runt kvarteret. Längs järnvägen möjliggörs för väderskydd i form av tak. Av riskskäl får ingen byggnad uppföras i det området.



Figur 21 Byggaktörens förslag på placering av cykelparkering i och runt byggnaden.
Illustration: Tengbom

Avfallshantering

I byggaktörens förslag planeras miljörum i bottenvåningen i byggnadskroppen mot järnvägen. Vändplanen i södra delen av planområdet är tillräckligt stor för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa. I byggaktörens förslag har de flesta av trapphusen direktanslutning till garaget i bottenvåningen vilket innebär att de boende kan ta sig till miljörummet genom garaget. På grund av butikslokalen i norra delen av kvarteret har det nordligaste trapphuset inte direktaccess till garaget, men kan ta vägen över gården, och ner till miljörummet via ett annat trapphus.



Figur 22 I byggaktörens förslag har de flesta av trapphusen direkttillgång till garaget i bottenvåningen, med undantag för det norra trapphuset på grund av butikslokalen. Boende vid det norra trapphuset kan ta vägen över den upphöjda gården, och ner till miljörummet via ett annat trapphus. Illustration: Tengbom

Tillgänglighet

Angöring

Tillgänglig angöring ska finnas 25 meter från varje entré. För bostäder med entré mot Vattholmavägen och delar av Gamla Uppsalagatan är det inte möjligt att stanna med bil utanför entrén, så tillgänglig angöring behöver kunna ske via garaget. Det innebär särskilda krav på att garaget ska vara öppet för exempelvis färdtjänst och besökare till kvarteret.

Garagets körytor är i byggaktörens förslag anpassade för att en minibuss (färdtjänst) ska kunna köra runt och angöra runt hela garaget. För bostadsentréer på kvarterets norra eller södra sida kan angöring ske på angöringsgatan norr och väster om kvarteret.

Tillgänglig angöring till matvarubutiken och vårdcentralen sker längs med kvarteret på angöringsgatan. För den mindre butikslokalen i kvarterets sydöstra hörn går det inte att stanna en bil inom 25 meter från entrén. Däremot finns en invändig koppling mellan garage och butik, så tillgänglig angöring och parkering för rörelsehindrade måste anordnas via garaget för just den lokalen. Garaget är på samma våningsplan som butikslokalen så ingen hiss behövs.

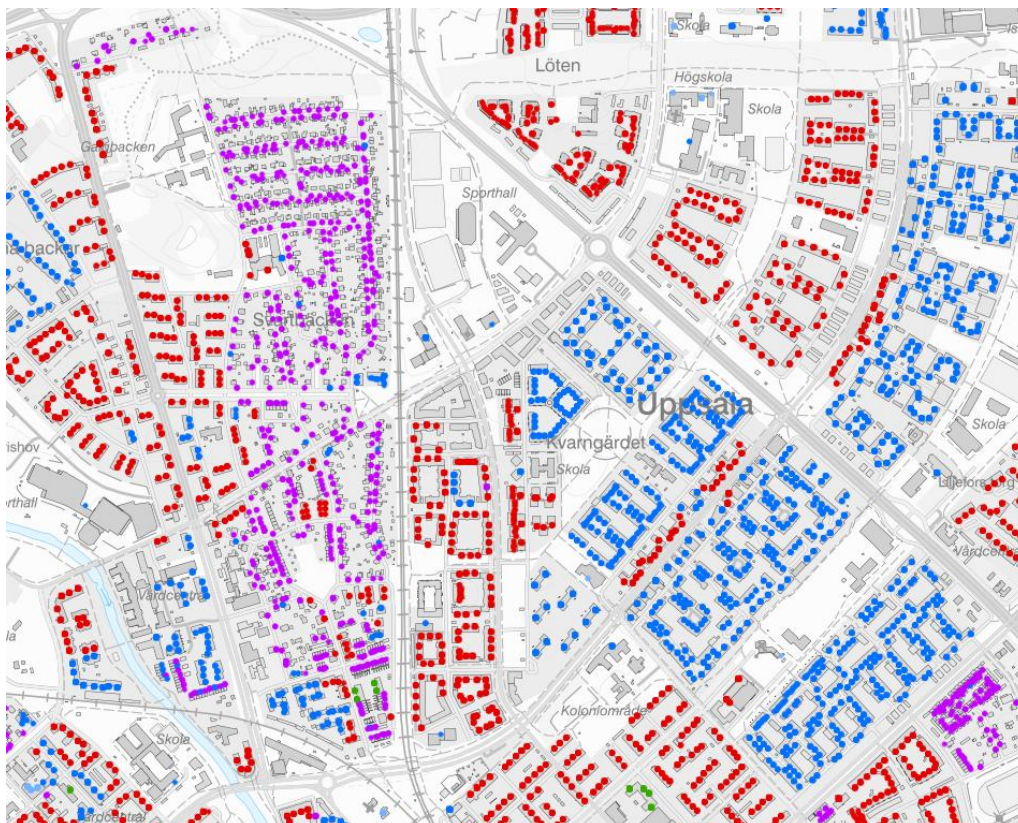


Figur 23 Angöring till kvarteret sker dels från angöringsgatan längs järnvägen, dels inne i parkeringsgaraget. Det ställer vissa krav på hur parkeringsgaraget utformas. Illustration: Tengbom

Social hållbarhet

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

Kapellgården består till stor del av bostadsrätter. På andra sidan järnvägen finns äganderätter i form av villor. Öster och sydöst om planområdet finns ett område som innehåller en stor andel hyresrätter, främst i form av studentlägenheter.



Figur 24 Karta över upplåtelseformer i närområdet. Rött motsvarar bostadsrätt, blått motsvarar hyresrätt, lila motsvarar ägarerätt och grönt motsvarar stiftelser/nationer. Den nyare bebyggelsen längs Gamla Uppsalagatan som inte markerats i kartan är främst hyresrätter.

Bostadsförsörjning

Uppsala kommun har som ett av sina mål att Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor. Det innebär bland annat att kommunen ska svara mot de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Ett av kommunens uppdrag är att förebygga och bryta segregationen och skapa förutsättningar för fler bostäder med låg boendekostnad.

Kommuner ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anta handlingsplan för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. *Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen* (2025), syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. De två huvudmålen är att åstadkomma en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, och att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

För att uppnå en ökad blandning av hushåll bör alla delområden ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, för att underlätta inträde och omflyttning och främja en mer allsidig hushållssammansättning. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll oavsett livssituation, ekonomi eller övriga behov finna ett lämpligt boende. Kvarteret Löten ligger i ett område som på stadsdelsnivå redan är relativt blandat.

Trygghet

Kvarteretsstrukturen följer intilliggande kvarteren i Kapellgärdet vilket bidrar till orienterbarheten. Slutna kvarter innebär en tydlighet mellan vad som är offentligt och

privat. De släpp som planeras mellan gata och gård regleras med en bestämmelse om att i utformning tydliggöra gränsen mellan offentligt och privat.

Klimatfrågor

Materialval är inget som styrs av detaljplanen, men är en viktig aspekt för att minimera klimatpåverkan av byggnationen. Nockhöjderna i planen är tilltagna för att rymma trästomme.

Bostäder och lokaler planeras i ett område med god tillgång till kollektivtrafik, cykelavstånd till innerstaden och med närhet till lokal service. Att bygga intill befintliga gator innebär också att befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Att parkeringen föreslås placeras i markplan innebär att byggnaden får ett mindre klimatavtryck än att bygga parkering under mark.

Mark och geoteknik

Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta visar att området består av postglacial lera, vilket kräver pålning.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

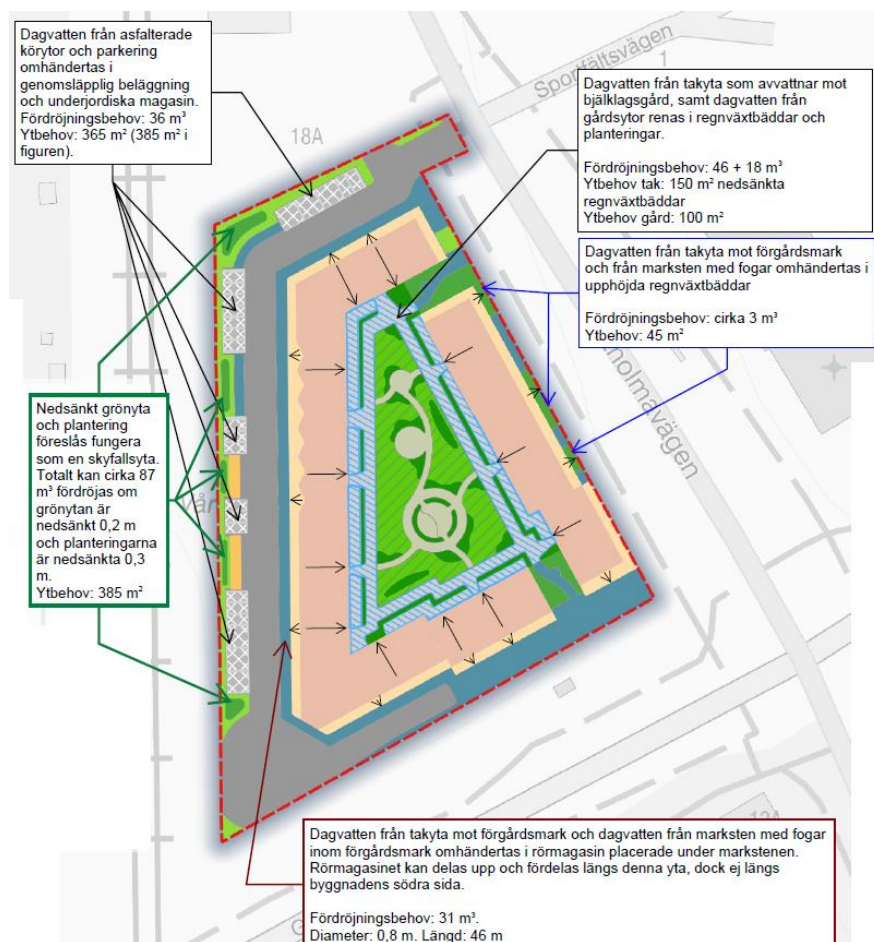
Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid den senaste statusklassningen 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. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Enligt *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark* från Uppsala Vatten och Avfall AB, ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst tolv timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens

dagvattenledning (om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten). Det innebär ett behov av att fördröja 122 kubikmeter inom planområdet.



Figur 25 Föreslagna dagvattenåtgärder i dagvattenutredningen. Illustration: Bjerking AB

Föreslagen dagvattenhantering innefattar rörmagasin, underjordiskt makadammagasin, genomsläpplig beläggning samt regnväxtbäddar. Samtliga ansluts mot internt ledningsnät för dagvatten, som i sin tur ansluts mot det kommunala dagvattennätet.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna, i dess yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tidigare mätningar i närheten visar grundvattennivåer mellan cirka 3,5 och 4,5 meter under markytan, och marken består främst av lera. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda miljökvalitetsnormer som ska följas.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men det finns i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kemisk status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f).

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (reviderad 2023). Planområdet ligger inom ett område med låg känslighet enligt karteringen. Ingen källare planeras enligt byggaktörens förslag vilket innebär att lerlagrens tjocklek inte bedöms påverkas av byggnationen i så stor utsträckning. Någon platsspecifik riskanalys har därmed inte bedömts krävas i planskedet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Planområdet ligger utanför det område som riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Området Kapellgården ligger inom ett större område med skyfallsproblematik som pekats ut som extra viktig att beakta ur ett större och mer övergripande perspektiv i *Strukturplan för vatten Uppsala tätort*. Det finns en föreslagen åtgärd i strukturplanen om att fördröja vattnet i en skyfallsyta längs Gamla Uppsalagatan innan de rinner ner i passagen under järnvägen. Det finns ingen tidplan för när åtgärden ska genomföras och det är inte heller den mest prioriterade åtgärden i *Strukturplan för vatten Uppsala tätort*. Åtgärden ska i första hand hanteras inom allmän plats och påverkas inte av detaljplanen. Eventuella framtida åtgärder inom kvartersmark kan vara möjligt eftersom området närmast Gamla Uppsalagatan lämnas bebyggelsefritt, men då krävs överenskommelse med fastighetsägaren.

Inom planområdet finns lågpunkter vars sammanlagda volym uppgår till 63 kubikmeter. För att inte förvärra nedströms översvämningssituation vid skyfall, ska denna volym tas omhand inom planområdet även för planerad situation. Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår att grönstråket längs med planområdets norra och västra gräns utformas som ett lågpunktsstråk som kan rymma cirka 80 kubikmeter skyfallsvatten. Stråket ansluts via kupolbrunn och ledningar mot det interna dagvattennätet så att vatten kan tappas av efter regnen. Parkering och körytor höjdsätts så yttlig avrinning mot skyfallsstråket sker via sekundära avrinningsvägar. Höjdsättning ska säkerställa att skyfallsstråket bräddar mot Vattholmavägen. Avrinning mot Gamla Uppsalagatan bör undvikas på grund av befintlig lågpunkt under viadukten. Vid ombyggnationen är det viktigt att säkerställa att vatten inte blir ståendes intill byggnader och höjdsättningen behöver anpassas med en lutning bort från huskroppar ut mot gata eller grönytor.

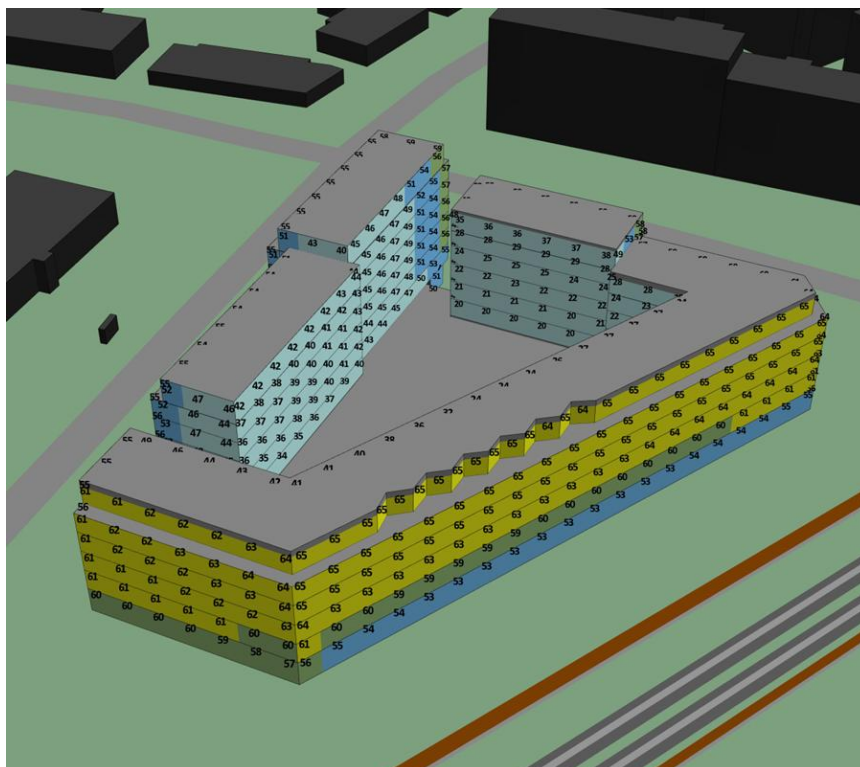
Hälsa och säkerhet

Buller

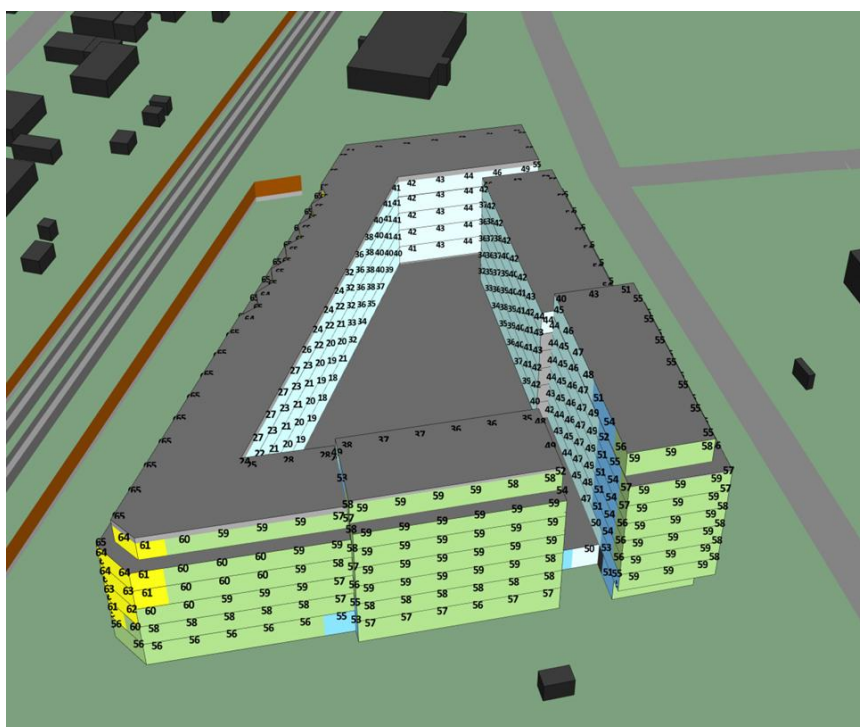
Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram av Efterklang. Bullerberäkningen påvisar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 60 dBA vid fasaderna närmast järnvägen även efter att en bullerskärm uppförts. Beräkningar har utförts med en ny bullerskärm längs järnvägen som är 3,5 meter hög och 155 meter lång med anslutning mot järnvägsbron i söder. För att uppnå önskad effekt behöver bullerskyddsskärmar vara täta och ha en ytvikt om minst 15 kilo per kvadratmeter. Bullerskyddsskärmar ska ansluta tätt mot mark.

Vid de fasadavsnitt där 60 dBA överskrids bör lägenheter planeras genomgående med en tyst sida. När riktvärdet på 65 dBA klaras kan även enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvadratmeter planeras. Detta regleras i plankartan. I plankartan regleras även bullerskärm mot järnvägen och delar av fastighetsgränsen mot Kvarngården 63:5 samt ett villkor om att bullerskärmen måste vara uppfört innan bostadsbebyggelsen uppförs.



Figur 26 Utdrag ur bullerutredningen, fasad mot norr och mot järnvägen. Dygnskvivalent ljudnivå på fasad mot järnvägen med en bullerskärm på 3,5 meter placerat 0,5 meter från fasthetsgräns mot Trafikverket. Illustration: Efterklang

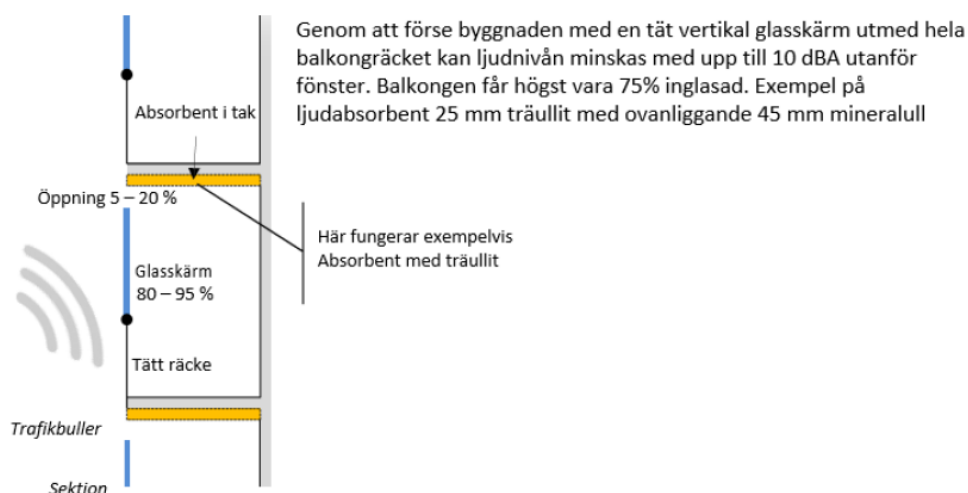


Figur 27 Utdrag ur bullerutredningen, fasad mot Gamla Uppsalagatan. Dygnskvivalent ljudnivå på fasad mot järnvägen med en bullerskärm på 3,5 meter placerat 0,5 meter från fasthetsgräns mot Trafikverket. Illustration: Efterklang

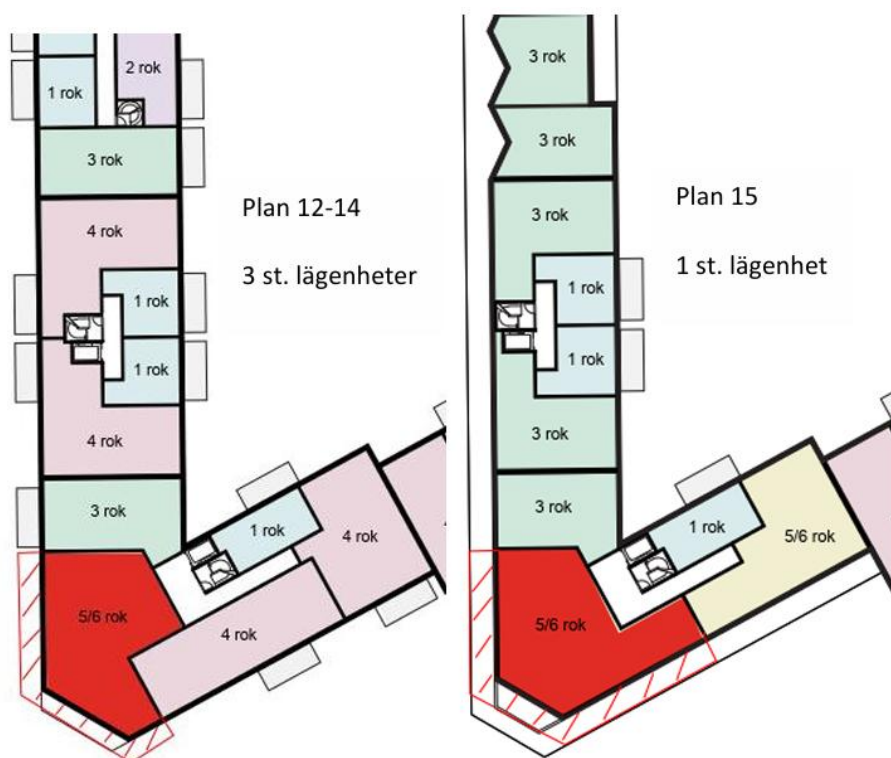
Den väsentliga skillnaden med beräkningen som inkluderar den nya bullerskärmen är att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till högst 65 dBA vid samtliga fasader.

Detta medför att lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan planeras vid fasader där endast genomgående lägenheter med tyst sida tidigare var ett alternativ.

För att den planerade planlösningen av lägenhetsbyggnaderna närmast järnvägen ska klara riktvärdet vid fasad utomhus har en teknisk lösning föreslagits. Lösningen beskrivs i bilden nedan och består av täta, vertikala glasskärmar som placeras utmed balkongräckets, samt av en absorpent i taket på balkongen. Den tekniska lösningen behövs på fyra lägenheter vilket motsvarar cirka två procent av lägenheterna i projektet.



Figur 28 Föreslagen utformning för inglasning av balkong med absorpent i tak. Illustration: Efterklang



Figur 29 Utformning och placering av teknisk lösning (röda markeringar) för aktuella lägenheter i planlösningen. Illustration: Efterklang

Beräkningen visar att riktvärdet för både ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats överskrids vid flertalet fasader där balkonger eventuellt kan placeras. Kravet är om

uteplatser ska anläggas måste det finnas tillgång till minst en uteplats för varje bostad där riktvärdena klaras vare sig de är enskilda eller gemensamma. Om en bostad har tillgång till fler än en uteplats behöver därför inte båda klara riktvärdena. Till exempel kan en bostad ha en balkong där riktvärdena överskrids om det finns tillgång till en gemensam uteplats på innergården där riktvärdena klaras. Innergården i mitten av kvarteret kan anläggas med gemensamma uteplatser som enligt bullerberäkningarna klarar riktvärdena för uteplats.

Idrottsbuller

Idrottsbuller Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser* beskriver hur detaljplaneläggning av nya områden ska förhålla sig till buller från befintliga idrottsanläggningar. Vägledningen har inga specifika riktvärden för idrottsbuller vid nybyggnation utan föreslår i stället en samlad bedömning vid planläggning. Avståndet mellan Lötens idrottsplats och den planerade bebyggelsen är som kortast cirka 55 meter med Vattholmavägen som passerar emellan. I samband med detaljplan för kvarteret Kaplanen gjordes en bullerutredning som fokuserade på buller från Lötens idrottsplats. Bedömningen var att bostadsbebyggelse i den detaljplanen kunde placeras så nära som 25 meter ifrån idrottsplanen utan att innebära en betydande olägenhet. Bedömningen var en sammanvägning av de faktorerna som Boverket föreslår i sin vägledning samt den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden. I samband med detaljplan för kvarteret Kaplanen rekommenderades fastighetsutvecklaren att använda försiktighetsprincipen genom att projektera byggnaden för att uppfylla ljudklass B inomhus kopplat till ljud från yttre källor. Ljudklass B är en högre ljudklassning än Boverkets byggreglernas minimikrav för bostäder. Detta var en rekommendation eftersom kommunen inte kan ställa ett sådant krav i detaljplan. Det är upp till byggaktören att utreda om det kan finnas behov av ljudklass B även för delar av kvarteret Löten.

Vibrationer

Planområdet ligger intill järnvägen. En vibrationsutredning behöver tas fram inför byggnation för att avgöra om det krävs vibrationsdämpande åtgärder.

Luft

Vid planläggning behöver det säkerställas att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från 2025 i Uppsala och Stockholms län. Kartläggningen avser situationen år 2025 som ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalår. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Såväl normvärden som miljökvalitetsmål och EU:s gränsvärden klaras med god marginal.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus. En solstudie har tagits fram som visar att solljus kommer ner på gården under stora delar av dagarna beroende på tid på året.

Magnetfält

Inom planområdet planeras en elnätsstation norr om kvarteret. Runt nätstationerna uppstår magnetiska fält, som dock avtar med några meters avstånd från stationen. E-området planläggs minst 19 meter från byggrätt för bostadsbyggnaden.

Risk

Då planområdet ligger intill Ostkustbanan har en riskutredning tagits fram som underlag för detaljplanen. Trafikverket rekommenderar ett generellt bebyggelsefritt avstånd på minst 30 meter mellan ny bebyggelse och närmaste spårmitt. Ett skyddsavstånd på 30 meter bedöms ge utrymme för nödvändiga underhållsarbeten samt för räddningsinsatser vid en eventuell olycka. Skyddsavståndet möjliggör också införande av ytterligare riskreducerande åtgärder vid framtida förändrade riskförhållanden. Risker kopplade till järnvägen kan sträcka sig längre än 30 meter. Det rekommenderas därför att en riskbedömning upprättas för all ny bebyggelse inom 150 meter från närmaste spårmitt där det sker transporter av farligt gods.

Planerat flerbostadshus uppförs som närmst 30 meter från närmsta spårmitt (Ostkustbanan). Eventuella balkonger som vetter mot Ostkustbanan inom detta område godtas, men inte uteplatser.

Markområdet mellan Ostkustbanan och planerad bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan nyttjas till bilparkering och även cykelparkering med skärmtak godtas, men lekplatser, utegym, grillplatser och motsvarande ska undvikas. Förrådsbyggnader inom ett avstånd på 30 meter från Ostkustbanan ska undvikas, men väderskydd utan väggar är acceptabelt. Riskutredningen har också studerat möjligheten att placera en elnätsstation närmare Ostkustbanan än 30 meter. Det är inte aktuellt enligt nuvarande planförslag.

Brand

Släckning

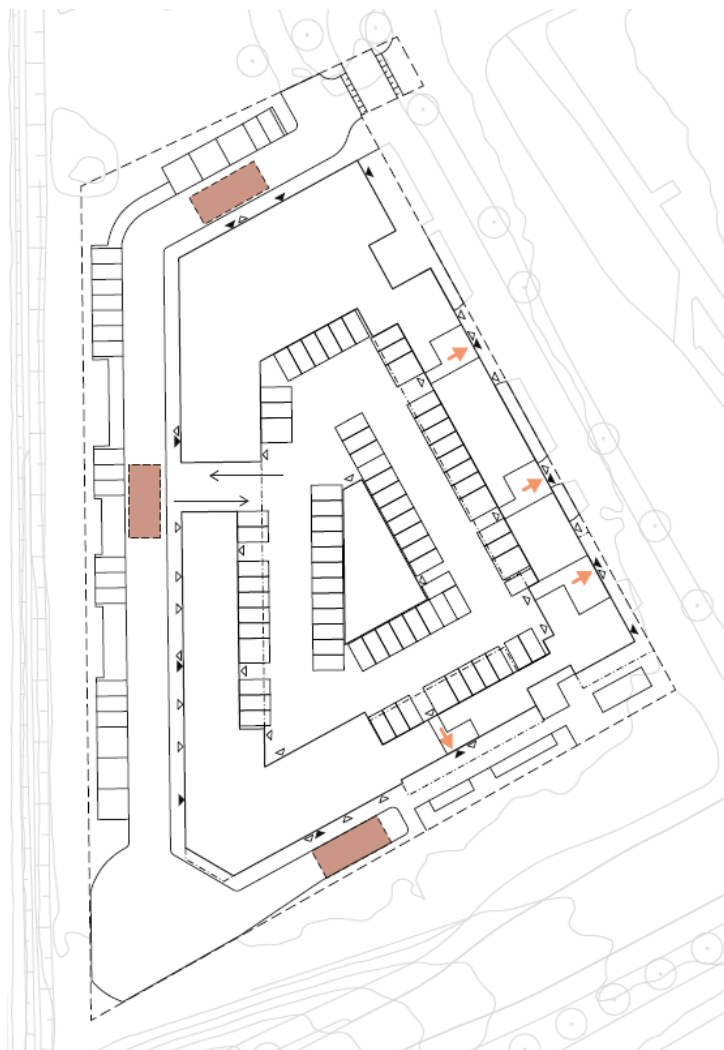
För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdraging från släckbilen.

Utrymning

En tidig bedömning från brandkonsult är att det inte krävs Tr2 trapphus i det fall det inte anordnas enkelsidiga lägenheter mot gården. Möjligen kan man ha enkelsidiga lägenheter mot gården långt ner (upp till cirka våning fyra) men det kräver att räddningstjänsten enkelt kan komma in på innergården och ställa upp bärbara stegar under aktuella lägenheter.

Den sydöstra delen av kvarteret överstigs måttet för stegbil i byggaktörens nuvarande förslag, vilket innebär att byggaktören planerar för Tr2 trapphus. Kommunen är mycket restriktiv med att tillåta branduppställning på gång- och cykelvägar eftersom sektionen kan förändras över tid. Det blir en förutsättning på allmän plats som är svår

att ta hänsyn till i framtiden. Tr2 trapphus krävs därmed även för övriga trapphus längs med Vattholmavägen. Uppställningsplats i gatan för släckning är däremot möjlig.



Figur 30 Förslag till branduppställning respektive Tr2 trapphus.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov.

Klimatanpassning

Översvämning vid skyfall hanteras under rubriken Vattenmiljö. Planområdet är till största del hårdgjort. Byggaktörens förslag innebär mer grönska och träd än befintlig situation vilket skapar skugga och håller nere temperaturen i ett allt varmare klimat.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten och spillvatten

Detaljplanen ligger inom Uppsala vattens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I planområdets södra del finns en vattenledning som kräver ett u-område.

Brandvatten

För byggnader som byggs med trästomme kan sprinklersystem krävas. Vattentillgången till eventuella sprinklersystem behöver i så fall säkerställas inom fastigheten i till exempel en vattenreservoar.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala vattens verksamhetsområde för dagvatten. Lokala dagvattenåtgärder föreslås anslutas till befintligt ledningsnät.

Avfall

Miljörum planeras i byggaktörens förslag i bottenvåningen till byggnadskroppen närmast järnvägen. Se avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

EI

Det krävs en ny elnätsstation för att möjliggöra bebyggelsen. Det finns ett E-område i gällande detaljplan strax norr om fastigheten. Detta är delvis ianspråktaget av en kommunal gång- och cykelväg. Den del som kvarstår planläggs på nytt som E-område för elnätsstation. Området är inte helt kvadratisk, men det finns möjlighet att ställa upp arbetsfordon samt tillräcklig yta att rymma en elnätsstation med viss marginal.

Värme

Vattenfall fjärrvärme har ledningar i området.

Tele och bredband

Det finns tillgång till tele och bredband i området. Det finns en telestation strax söder om kvarteret längs Gamla Uppsalagatan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Delar av den kommunala gatufastigheten längs Vattholmavägen är planlagd som kvartersmark i den detaljplan som ersätts. En remsa längs Vattholmavägen samt gång- och cykelvägen norr om infarten planläggs som allmän plats GATA med egenskapsbestämmelsen gc-väg₁. Bestämmelsen bekräftar främst hur marken nyttjas idag.
SKYDD₁	<i>Bullerskydd</i> Längs järnvägen krävs en bullerskärm för att dämpa buller från järnvägen.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Planens huvudsakliga syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder. Markanvändningen Bostäder avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboenden, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande.
C	<i>Centrum</i> Utöver bostäder tillåts centrumverksamheter i bottenvåningen och andra våningen. Detaljplanen reglerar att en del av bottenvåningen ska användas för centrumverksamhet och/eller vård. Centrum är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra olika lokaler för publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger och gym men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral.

D*Vård*

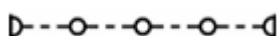
I de nedre våningsplanen tillåts även markanvändningen Vård. Viss vård ingår även i Centrum (till exempel vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personalhälsovård). Särskilda boenden ingår i Bostäder. Ibland är det svårt att avgöra gränsdragningen mellan vård och boende, och i hur stor utsträckning vård kan rymmas inom Centrum. Det är en bedömning av hur stort vårdinslaget är och om en verksamhet kan förväntas ha en annan omgivningspåverkan än vad som i allmänhet kan förväntas av ett boende. Det kan till exempel vara hur trafik- och transportalstrande verksamheten är. Eftersom kvarteret bedöms lämpligt även för exempelvis medge sjukvård som är mer specialiserad och vårdkrävande än till exempel vårdcentral eller tandläkare, men ändå kan utföras utanför en traditionell sjukhusmiljö så medges även Vård i de nedre våningsplanen.

P*Parkering*

För att möjliggöra att garaget kan styckas av som egen fastighet/samfällighet som kan delas av flera fastigheter i kvarteret (till exempel om kvarteret delas upp med hyresrätter i delar av kvarteret och bostadsrätter i en annan del, eller flera bostadsrättsföreningar) planläggs marken även som parkeringsändamål.

E₁*Transformatorstation*

I norra delen av planområdet finns ett område som sedan tidigare är planlagt som E-område men som inte nyttjas. Detta planläggs som transformatorstation/elnätsstation som krävs för att försörja kvarteret med el. Delar av det tidigare E-området nyttjas för gång- och cykelbana och planläggs som GATA, gc-väg₁. Området uppfyller därmed inte Vattenfall els normala krav på form och storlek, men det är avstämt med Vattenfall el att det är tillräckligt stort för att rymma den elnätsstation som krävs.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Utfartsförbud*

Det är inte lämpligt att möjliggöra fler utfarter mot Vattholmavägen. Utfartsförbudet styr att utfarten ska placeras i norra delen på motsvarande läge som idag.

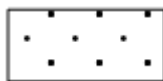
Planbestämmelse**gc-väg₁****Beskrivning och motiv***Gång- och cykelväg*

Delar av den kommunala gatufastigheten längs Vattholmavägen är planlagd som kvartersmark i den detaljplan som ersätts. En remsa längs Vattholmavägen samt gång- och cykelvägen norr om infarten planläggs som GATA med egenskapsbestämmelsen gc-väg₁. Bestämmelsen bekräftar främst hur marken nyttjas idag. I grönremsan närmast kvarteret tillåts hårdgjorda passager till bostadsentréerna från gång- och cykelvägen anläggas.

bullerskärm₁

Bullerskärm om minst 3,5 meters höjd ska uppföras 0,5 meter från plangräns mot järnvägen och Kvarngärdet 63:5.

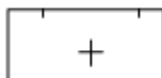
För att kvarteret ska bli lämpligt för bostäder krävs ett bullerplank längs järnvägen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Marken får inte föreses med byggnad.

Den norra delen av fastigheten nyttjas som infart både till det planerade kvarteret och fastigheten Kvarngärdet 63:5 (Bridgens hus) norr om kvarteret och elnätsstationen. Delar av ytan är även tänkt att nyttjas för bland annat bilparkering. Detta område bedöms inte lämpligt för byggnader. Det samma gäller förgårdsmarken mot Gamla Uppsalagatan. Syftet med att förgårdsmarkens bredd varierar är att byggnadens fasadliv ska trappas för att ge mer liv i fasaden mot Gamla Uppsalagatan.

Mot söder finns en stor ledning som ges ett u-område. Även mot söder ska fasadlivet variera vilket innebär att det finns ett mindre område som planläggs som mark som inte får föreses med byggnad även utanför u-området.



Marken får endast förses med väderskydd, parkering, inlastning, murar och liknande. Marken får inte förses med byggnad.

Riskutredningen anger att byggnader inte ska placeras inom 30 meter från närmaste spårmitt vid järnvägen. Väderskydd till exempelvis cykelparkering är möjligt och bedöms som lämpligt. Även bilparkering, inlastning, murar och liknande tillåts.

Exakt placering av väderskydden regleras inte, men en utnyttjandegradsbestämmelse reglerar hur mycket. Ur risksynpunkt är det viktigt att väderskydden inte har väggar.

$h_1 +0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Höjdsättningen i kvarteret varierar. Skalan knyter an till skalan i intilliggande kvarter i söder i korsningen Vattholmavägen/Gamla Uppsalagatan där byggnaden tillåts ha en nockhöjd som motsvarar åtta våningar. Byggnaden trappas sedan nedåt både mot norr och mot väster ner till sex våningar för att anpassas mot småhusbebyggelsen på andra sidan järnvägen och Lötens IP.

$h_2 0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Elnätsstations högsta höjd och väderskyddens höjd regleras som högsta höjd från marken. 4,5 meter motsvarar en våning.

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (sekundär bestämmelse).

I södra delen av fastigheten finns en vattenledning med skyddsavstånd. Inom skyddsavståndet ska inga byggnader placeras eller grundläggas. Utkragande delar över fyra meters höjd är dock tillåtet. Dialog ska ske med Uppsala vatten angående vad som kan placeras inom u-området. Längst norrut närmast byggnaden kan exempelvis ytliga regnbäddar för hantering av dagvatten placeras om de inte påverkar åtkomsten till vattenledningen. Underjordiska lager för att möjliggöra infiltration är inte accepterat inom u-området.

Bestämmelsen är en så kallad sekundär egenskap, det vill säga gäller till sekundär egenskapsgräns eller till användningsgräns.

e₁ 0,0*Största byggnadsarea är angivet värde i m².*

Väderskydd till exempelvis cykelparkering är möjligt och bedöms som lämpligt intill järnvägen. Exakt placering av väderskydden regleras inte, men en utnyttjandegradsbestämmelse reglerar att max 75 kvadratmeter av ytan får användas för väderskydd för att de inte ska dominera platsen.

f₁*Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

Kvarteret ligger i korsningen mellan två stadsstråk enligt översiktsplanen. Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen är 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.

Bestämmelsen placeras på de delar av kvarteret som är ut mot Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan.

f₂*Byggnaden ska utformas med en tydligt markerad sockelvåning.*

En bärande idé för gestaltningen av kvarteret är en tydligt markerad sockelvåning, med stort inslag av lokaler och bostadskomplement.

f₃*Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Bestämmelsen syftar till att se till att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnadens siluettverkan har betydelse för stadsbilden och taket bör därför utformas med omsorg. Taken kan ges olika utformning men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen.

f₄*Entréer ska vara genomgående till gården.*

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.

- f₅** *Färdigt golv för bostäder ska vara minst 0,7 meter över gatunivån.*
- Lägenheter kan placeras i bottenvåningen utifrån gällande bullerriktvärden. På grund av parkeringsgaraget placering blir dessa enkelsidiga. Bestämmelsen syftar till att få upp eventuella bostäder från gatunivån för att minska insynen och skapa en bättre gatumiljö för förbipasserande.
- f₆** *Balkong får sticka ut maximalt 1,6 meter över allmän plats. Lägsta fri höjd ovan mark är 3,5 meter.*
- I sydöstra delen av kvarteret tillåts balkonger kraga ut från byggnaden även ut över allmän plats. Balkonger tillåts från andra våningen och uppåt och kraga ut maximalt 1,6 meter över allmän plats. Möjligheten att bygga balkonger ger kvalitet till boendet. Mot Vattholmavägen där förgårdsmark saknas är utkravningen dock begränsad för att fasaderna ska ges en striktare gestaltning mot gatan.
- f₇** *Minsta fri höjd är 3,5 meter över mark.*
- I sydöstra delen av kvarteret tillåts byggnaden kraga ut från fyra meters höjd, vilket bidrar till ett varierat fasadliv. Inom det område som även är planlagt som u-område är det viktigt att inga pelare eller annan grundläggning förekommer.
- f₈** *Hela översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv på utsidan av kvarteret.*
- För att minska den upplevda höjden på kvarteret från allmän plats och från järnvägen ska den översta våningen vara indragen minst två meter.
- f₉** *Släppen ska innehålla trappförbindelse mellan gata och gård och utformas med grönska.*
- Syftet med släppen är att få in mer ljus på gården och skapa en grön koppling mellan gata och gård så att gårdskvaliteterna bidrar till livet på gatan. Ur boendeperspektiv är det dock viktigt att det är tydligt att släppen inte upplevs som offentliga vistelseytor. Utformningen är därför viktig. Tydliggörandet mellan offentligt och privat bör inte ske med stängsel eller höga staket.

- f₁₀** *Tak ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor. Växtbäddar, fasta planteringslådor och liknande får sticka upp utöver angiven nockhöjd.*
- För att möjliggöra bostäder krävs vistelseytor. För effektiv markanvändning tillåts gården vara ovanpå parkeringsgaraget i mitten av kvarteret. Växtlighet och dagvattenlösningar är positivt och ska inte räknas in i angiven nockhöjd.
- f₁₁** *Komplementbyggnader och väderskydd om sammanlagt maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp maximalt 5,5 meter över angiven nockhöjd.*
- Utrymme för förrådsbyggnader och liknande på gården begränsas för att möjliggöra så mycket vistelseyta som möjligt.
- f₁₂** *Byggnadsdel om maximalt 50 kvadratmeter för hiss och teknikutrymmen får sticka upp maximalt tre meter över angiven nockhöjd. Byggnadsdelen ska placeras minst tre meter från fasadliv.*
- Utrymme för hisstoppar och teknikutrymmen kan krävas utöver angiven nockhöjd. Storlek, höjd och placering regleras för att dessa ska synas så lite som möjligt från gatan.
- f₁₃** *Byggnadsdelar om maximalt 150 kvadratmeter för hiss och teknikutrymmen får sticka upp maximalt tre meter över angiven nockhöjd. Byggnadsdelar ska placeras minst tre meter från fasadliv.*
- Utrymme för hisstoppar och teknikutrymmen kan krävas utöver angiven nockhöjd. Storlek, höjd och placering regleras för att dessa ska synas så lite som möjligt från gatan.
- n₁** *Marken ska inte anordnas för stadigvarande vistelse.*
- Markområdet mellan Ostkustbanan och planerad bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan nyttjas till parkeringsyta där bland annat cykelparkering med väderskydd godtas men lekplatser, utegym, grillplatser och motsvarande ska undvikas.

S₁

Minst 900 kvadratmeter av egenskapsområdet ska utgöras av centrumverksamhet eller vård uppdelat i minst två olika lokaler.

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i delar av bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att stärka serviceutbudet i stadsdelen och bidra till liv och rörelse i och längs med de nya kvarterens bottenvåningar. Bestämmelsen pekar dock inte ut exakt läge inom egenskapsområdet för att möjliggöra mer flexibilitet.

S₂

Minst 100 kvadratmeter av egenskapsområdet ska utgöras av centrumverksamhet eller vård.

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i delar av bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att stärka serviceutbudet i stadsdelen och bidra till liv och rörelse i och längs med de nya kvarterens bottenvåningar. Bestämmelsen pekar dock inte ut exakt läge inom egenskapsområdet för att möjliggöra mer flexibilitet.

S₃

Byggnadens våning tre och uppåt får endast användas för bostadsändamål.

Syftet med planen är främst att möjliggöra fler bostäder. Större delen av byggnadens bottenplan ska verksamhetslokaler, bostadskomplement och parkering. Centrumverksamhet och vård tillåtas även på våning två (våningen ovanför bottenvåningen).

S₄

Max 30 % av bottenvåningen får användas för lägenheter.

Lägenheter kan placeras i bottenvåningen utifrån gällande bullerriktvärden. På grund av parkeringsgaraget placering blir dessa enkelsidiga. Syftet med bestämmelsen är att begränsa andel lägenheter i bottenvåningen för att skapa levande bottenvåningar. Bostadskomplement så som cykelrum får byggas utöver angivna 30 procent.

S₅

För bostäder mot järnvägen i hörnlägen på våning två, samt hela fasaden på våning tre och uppåt mot järnvägen och den norra fasaden, samt hörnlägen på våning tre och uppåt på fasaden mot Gamla Uppsalagatan gäller att för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de bullerutsatta delarna av kvarteren. Bestämmelsen följer trafikbullerförordningen (2015:216) för bullernivåer vid fasad som överstiger 60 dBA. Fasadnivåerna i bullerutredningen ska vara vägledande för att tolka planbestämmelsen.

b₁

Byggnad ska grundläggas och utföras så att vibrationsnivån i bostadsrum inte överstiger 0,4 millimeter per sekund.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader grundläggs och utförs på ett sådant sätt att komfortvägd vibrationsnivån i bostadsrum inte överstiger 0,4 millimeter per sekund RMS (root mean square) eftersom kvarteret ligger intill järnvägen. Bestämmelsen utgår från Trafikverkets riktvärden.

a₁

Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskärm som är minst 3,5 meter högt har uppförts mot järnvägen samt längs fastighetsgräns mot Kvarngärdet 63:5 i enlighet med egenskapsbestämmelserna.

Bullerskärmen behöver uppföras innan bostadsbebyggelsen för att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppfyllas. För att uppnå önskad effekt behöver bullerskyddsskärmar vara täta och ha en ytvikt om minst 15 kilo per kvadratmeter. Bullerskyddsskärmar ska ansluta tätt mot mark.

m₁

Bullerskärm om minst 3,5 meters höjd ska uppföras.

För att dämpa buller längs kvarterets norra fasad krävs en bullerskärm längs en del av fastighetsgränsen mot Kvarngärdet 63:5 på kvartersmark. Bullerskärmen ska byggas samman med bullerskärm på allmän plats SKYDD₁.

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Motivet för genomförandetiden är att planen endast omfattar ett kvarter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela Kvarngärdet 63:2, 63:3 och 63:4 som ägs av Genova Kvarngärdet AB samt samfälligheten Kvarngärdet S:8 där Kvarngärdet 63:2–4 utgör samtliga deläggande fastigheter. Även den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:4 berörs till viss del.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och rättigheter

Fastighetsindelningen inom kvarteret Löten är nu knuten till de befintliga byggnaderna och fastigheten som ska planläggas utgör en samfällighet för dessa fastigheter. När de befintliga byggnaderna ska rivas behöver fastighetsägaren ansöka om och bekosta förändrad fastighetsindelning och upphävande av hindrande gemensamhetsanläggningar och servitut för detaljplanen. Fastigheten norr om Kvarngärdet 63:5 har servitutsrätt att ta samma utfartsväg som Kvarngärdet S:8. Rättigheten behöver kvarstå på grund av utfartsförbud och reglering i nu gällande detaljplan.

Uppsala vatten och avfall har en ledning söder om kvarteret som ges u-område i detaljplanen. De ansöker om ledningsrätt parallellt med planläggningen.

Markavvattningsföretag

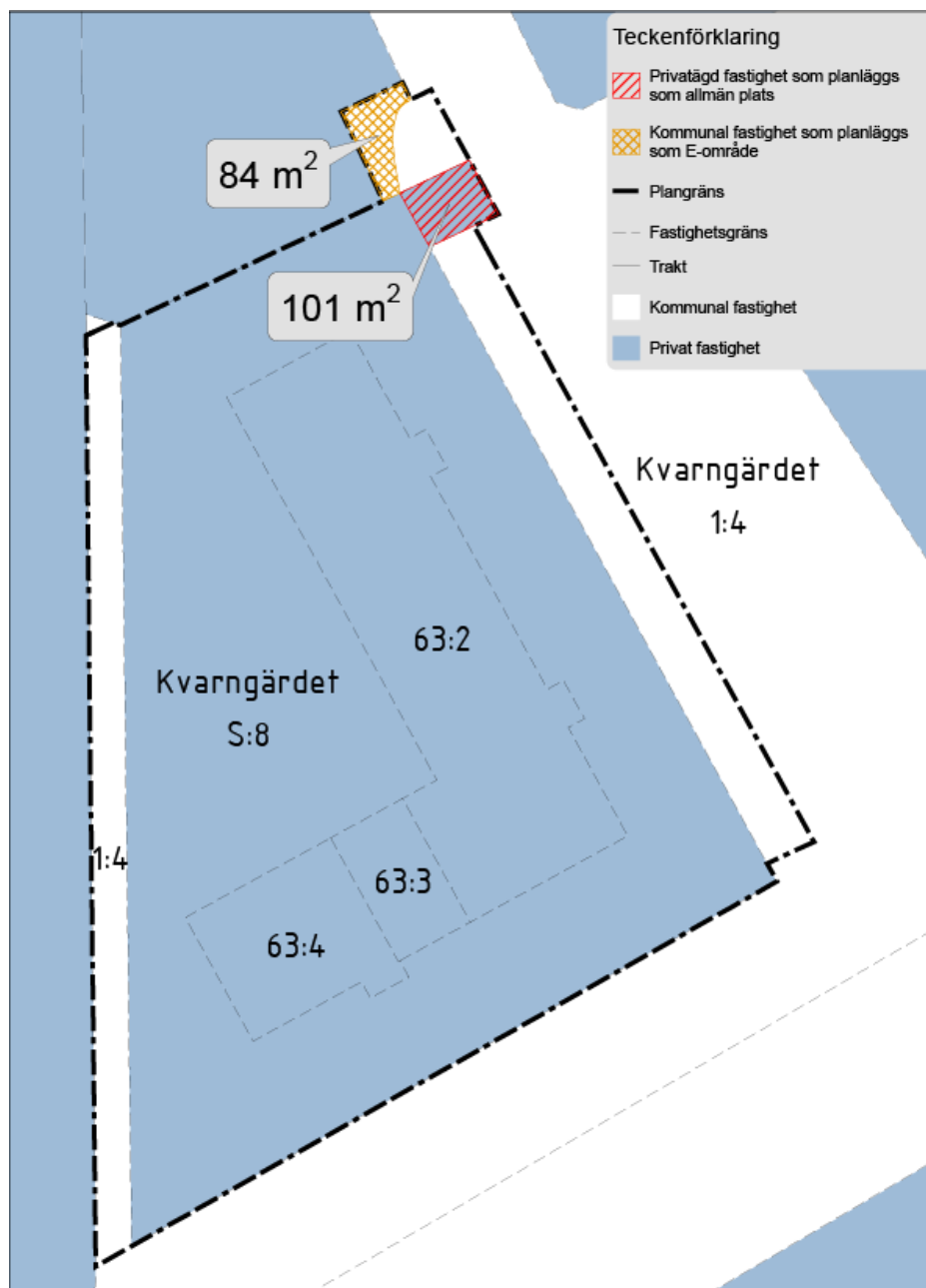
Planområdet ligger inom båtadsområde för ett markavvattningsföretag som inte är aktivt. Markavvattningsföretag skapades för att gemensamt hantera markavvattning för jordbruksmark. Det kvarstår ingen jordbruksmark inom markavvattningsföretaget.



Figur 31 Båtadsområde markavvattningsföretag som inte är aktivt. Kvarteret Löten ligger i båtadsområdets nordvästra del.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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



Figur 32 Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Kvarngärdet S:8 är en samfällighet där Kvarngärdet 63:2–4 utgör samtliga delägande fastigheter. För att genomföra detaljplanen krävs en fastighetsreglering där samfälligheten läggs ihop med delägande fastigheter. En mindre del av Kvarngärdet S:8 planläggs som allmän plats och löses in av Uppsala kommun.

Delar av Kvarngärdet 1:4 planläggs som E-område.

Uppsala vatten kommer att söka ledningsrätt för skyddsavstånd för en vattenledning i planområdets södra del som planläggs som u-område.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys avseende risk för vibrationsskador på intilliggande bebyggelse 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

En ledningskoll genomfördes maj 2025. Nedan listas de som enligt ledningskollen har ledningar inom/ i nära anslutning till planområdet:

- IP Only/Global Connect
- Vattenfall eldistribution AB
- Vattenfall Värme
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Skanova
- Uppsala kommun gatubelysning
- Primlight

Uppsala vatten har en vattenledning i södra delen av planområdet som skyddas med ett u-område.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Skydds-, försiktighets- och kompensationsåtgärder

Dagvattenhantering

Föreslagna dagvattenåtgärder beskrivs under avsnittet *Vattenmiljö*. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa dagvattenlösningar enligt VA-huvudmannens krav inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras av exploatören. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Åtgärder som ska finansieras av exploatören:

- Bullerskärm mot järnvägen
- Justering av marken mellan gång- och cykelbanan och förgårdsmark längs Vattholmavägen.
- Passage till busshållplats vid Gamla Uppsalagatan
- Fastighetsreglering av allmän plats till kommunen

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Planavtal

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i 6 kapitlet plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det enligt bestämmelser i 14 kapitlet plan- och bygglagen

Mark som planläggs som allmän plats överförs till kommunen. Överföringen av mark regleras i exploateringsavtalet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas 2027. Utbyggnad inom kvarteret bedöms inte påbörjas före 2028 och bedöms ta cirka två år.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet är inom Uppsala vattens verksamhetsområde.

Vattenfall eldistribution AB är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera kostnader för allmän plats enligt rubriken *Kostnadsfördelning* ovan.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna, i dess yttre zon. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Övriga

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel sammanläggning av fastigheterna och samfälligheten.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel geoteknik och eventuellt fördjupade bullerutredningar.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-04-29, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planområdet ligger intill järnvägen som är både en buller- och riskkälla vilket behöver hanteras i planarbetet. Dessutom behöver en siktanalys tas fram kopplat till kulturmiljövärden. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas innan granskning.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde. Det finns särskilt värdefulla siktlinjer utpekade i översiktsplanen längs Vattholmavägens norra del i riktning mot slottet som används för att bedöma påverkan på riksintresset. En siktanalys har tagits fram som visar att bebyggelsen inte ligger inom den utpekade siktlinjen.

Mark och vatten

I enlighet med Uppsala Vattens riktlinjer krävs en fördröjnings- och reningsvolym på minst 20 millimeter dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark. Det motsvarar för planområdet ett sammanlagt fördröjningsbehov på 122 kubikmeter dagvatten. Föreslagen dagvattenhantering innefattar rörmagasin, underjordiskt makadammagasin, genomsläpplig beläggning samt regnväxtbäddar (upphöjda och nedsänkta). Efter föreslagna åtgärder minskar flöden vid regn med återkomsttider på fem, tio och tjugo år, men ökar något vid hundraårsregn. Efter implementerad, föreslagen dagvattenhantering minskar mängder och halter av samtliga undersökta dagvattenföroreningar. Implementeras föreslagen dagvattenhantering bedöms

planerad exploatering inte försvåra recipientens möjlighet att följa fastställda miljö kvalitetsnormer.

Området ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet. För att undvika att förvärra översvämningsproblematiken i tunneln under järnvägen på Gamla Uppsalagatan vid skyfall föreslås ett lågpunktsstråk längs områdets norra och västra gräns med kapacitet för cirka 87 kubikmeter skyfallsvatten, anslutet till dagvattennätet. Höjdsättningen ska säkra sekundära avrinningsvägar i riktning mot Vattholmavägen och undvika avrinning mot Gamla Uppsalagatan.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker främst i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader. Detaljplanens genomförande innebär att en befintlig byggnad rivs vilket både innebär ett utsläpp av växthusgaser för rivning och ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Genova, som är fastighetsägare och byggaktör, arbetar generellt med att miljöcertifiera deras bostadsprojekt enligt Svanen eller motsvarande. De kommer att utföra klimatberäkningar enligt HS30:s beräkningsmetodik för att identifiera och utvärdera klimatpåverkan från de bygghusen med störst klimatpåverkan. De håller även på att ta fram en utredning angående återanvändning av de delar av den befintliga byggnaden.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Då bebyggelsetillskottet i detta fall består av bostäder och lokaler bedöms inte miljöbelastningen bli så stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintlig infrastruktur och befintliga system för till exempel hantering av vatten- och avlopp samt energi kan användas.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Planen innebär en marginell ökning av trafik på intilliggande gator. Detta bedöms inte påverka intilliggande bebyggelses bullernivåer i någon större utsträckning.

Vibrationer

Vibrationer i mark kan uppstå i lägen nära järnväg. Det finns inget tydligt riktvärde för vibrationer med avseende på komfortstörande vibrationer och stomljud. Trafikverket har dock beslutat att riktvärdet 0,4 millimeter per sekund ska eftersträvas i bostäder och utrymmen där människor vistas stadigvarande. Det finns inga motsvarande riktlinjer för skola, kontor, industrier och liknande verksamheter.

Det bedöms möjligt att uppfylla Trafikverkets riktvärden gällande kännbara vibrationer genom att ta hänsyn till järnvägen vid grundläggning. Eftersom detaljplanen medger bostadsbebyggelse inom 100 meter från Ostkustbanan säkerställs detta med en planbestämmelse som reglerar byggnadens grundläggning och utförande.

Elektromagnetism

Detaljplanen möjliggör ett område för elnätsstation, som har placerats med ett avstånd på mer än fem meter från bostäder. Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst fem meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrottesla.

Risk

Planen innebär inga nya riskkällor. Hur bebyggelsen ska förhålla sig till riskkällan järnväg beskrivs under rubriken *Planens innehåll, Hälsa och säkerhet, Risk*.

Luft

Detaljplanen innebär att gaturummen täpps till, vilket kan medföra ökade halter av PM₁₀ och kvävedioxid. För kvävedioxid finns en nedåtgående trend då allt fler fordon elektrifieras. SLB analys har kartlagt av kvävedioxid i Uppsala. Utifrån deras kartläggning och att Gamla Uppsalagatan fortsatt är relativt bred bedöms inte planen bidra till att gränsvärden för varken nuvarande miljö kvalitetsnormer, Naturvårdsverkets rekommendationer för miljö kvalitetsmålen samt EU:s kommande gränsvärden för miljö kvalitetsnormer som träder i kraft år 2030 överskrids.

WSP har på uppdrag av Genova tagit fram en luftkvalitetsutredning detaljplanen för att beräkna halterna av partiklar (PM₁₀) över marknivå motsvarande 1,5–2 meter över mark, längs med plangränsområdet för ett framtida nollalternativ år 2045 samt ett utbyggnadsalternativ år 2045. Partikelhalterna i de olika scenarierna har jämförts mot gränsvärden för nuvarande miljö kvalitetsnormer, naturvårdsverkets rekommendationer för miljö kvalitetsmålen samt EU:s kommande gränsvärden för miljö kvalitetsnormer.

Spridningsberäkningarna visar att alla statistiska mått i nollalternativet 2045 och utbyggnadsalternativet år 2045, klaras med god marginal. Emissionerna som kommer från biltrafiken på vägarna söder och öster om utredningsområdet (Gamla Uppsalagatan respektive Vattholmavägen), bidrar med ett mindre PM10-bidrag jämfört med bidraget från spårtrafiken i väst. Halterna från järnvägsspåren är väldigt lokala med snabbt avklingade halter inom 50 meter från spåren.

Den nya bebyggelsen i utbyggnadsalternativet har en något avskärmande effekt jämfört med dagens bebyggelse, där den nya byggnadsutformningen och dess höjd försvårar halter av PM10 att sprida sig in inom planområdet.

Dags- och solljus

Under vissa tider på året och dygnet skuggas delar av moskén och dess utemiljö av den tillkommande bebyggelsen på ett sätt som bedöms vara acceptabelt. I övrigt är det främst gator, parkerings- och angöringsytor och den egna gården som skuggas under vissa tider på dygnet och året.

Sociala konsekvenser

Bostadsblandning

Planområdet ligger inom Kapellgärdet som omvandlats under början av 2000-talet till en kvartersstruktur med kringbyggda gårdar. Med tanke på att kvarteret är utsatt för buller från samtliga håll är ett kringbyggt kvarter den bebyggelsetypologi som är lämplig på platsen. Detaljplaner styr inte vilken upplåtelseform som byggs. Byggaktören har inte bestämt inriktning på projektet. Kapellgärdet har en hög andel bostadsrätter, men i närheten av kvarteret Löten finns även äganderätter och hyresrätter.

Trygghet

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i hela kvarteret men krav ställs på minst 1 000 kvadratmeter lokaler. Det bidrar till liv och rörelse, och att allmänna platser befolkas och därmed upplevs trygga att röra sig på.

Kvarteret följer motsvarande struktur som kvarteren söder om Gamla Uppsalagatan. Det bidrar till god orienterbarhet.

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.

Släppen mellan gård och gata bidrar till alternativa rörelsestråk vilket ökar möjligheten att välja en annan väg vid en eventuell hotfull situation.

Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Detaljplanen ställer krav på att entréer ska vara genomgående mellan gata och gård vilket är viktigt ur ett barnperspektiv, men även ur ett äldre och

tillgänglighetsperspektiv. Kvarteret planeras med två släpp mellan gata och gård vilket också är bra ur ett barnperspektiv.

Det kollektivtrafiknära läget innebär att området är tillgängligt och lätt att nå med kollektiva färdmedel. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i området.

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Planområdet ligger i ett fördelaktigt läge. Lokaler i bottenvåningen och trolig livsmedelsbutik och eventuell vårdcentral inom kvarteret och med Bridgens hus i nära anslutning innebär genomförandet av detaljplanen att flera ärenden kan utföras i närheten av den egna bostaden.

Folkhälsa

Bostadsnära grönska

Bostadsgården tillåts vara underbyggd vilket innebär större utmaningar för att få till träd och buskar på gården. Planen reglerar att gården ska innehålla planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn. Bestämmelsen säkerställer även att till exempel växtbäddar och liknande får överstiga reglerad nockhöjd för garagets terrassbjälklag. Det är positivt för trivsel, hälsa och för möjligheterna att åstadkomma ett gott bostadsnära mikroklimat gällande sol, skugga och svalka.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvar stoppområde för höga objekt. Stopphöjden är 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen medger lägre bebyggelse än 45 meter. Planområdet ligger även i anslutning järnvägen som är riksintresse för kommunikationer. Planen bedöms inte ha negativ påverkan på riksintresset. Den särskilt värdefulla siktlinje som är utpekad i översiktsplanen kopplat till riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 A bedöms inte påverkas. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra försvårande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens sjunde kapitel eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens måste sökas för grundläggning i det yttre vattenskyddsområdet.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Genova AB.

Situationsplan, illustrationer med mera har gjorts av Tengbom.

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

Veronica Sjögren, kartingenjör

Mikael Bomark, mark- och exploateringsingenjör

Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare

Martina Linsved, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2026-08-27