

Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

Diarienummer
2013-002906

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10

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

LAGA KRAFT 2017-11-13



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	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
Miljöbalkens 7 kap, förordnande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Andra kommunala beslut.....	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	8
Kulturmiljö	8
Naturmiljö.....	10
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Offentlig och kommersiell service	12
Friytor.....	12
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	13
Mark och geoteknik	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning	18
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder	20
Ekonomiska åtgärder.....	21
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	23
PLANENS KONSEKVENSER	23
Nollalternativ	23
Miljöaspekter	23
Sociala aspekter	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	25
Översiktsplan	25
Miljöbalken.....	25

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning
- Solstudier

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 planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Uppsalahem AB, som en så kallad byggherreplan, i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar. Medverkande konsult har varit Tema. Plankarta, planbeskrivning, illustrationer och solstudie har tagits fram av Tema. Fasadillustrationer har tagits fram av Vera arkitekter. Dagvattenutredningen har gjorts av Bjerking AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Fältläkaren. Planunderlaget redovisar en bebyggelse som omfattar en byggnadsarea på totalt 2 100 m², uppdelat på tre bostadshus om vardera 5 våningar. Fastighetsägaren Uppsalahem avser att bygga små lägenheter för studenter och uppskattar att cirka 150 lägenheter kan rymmas. En markremsa om sex meter längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, planläggs som allmän plats för gång- och cykelväg. Detta för att koppla samman gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg med de i Artilleriparken.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, enligt miljöbalken 3 kap 6 §, och ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Ett genomförande av detaljplanen berör inte miljöbalken 4 kap och bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap negativt.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6 kap 1–18 § och 6 kap 22 § tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning 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 9 mars 2015, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte bedöms påverka riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C 40 A* och dess uttryck på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan.
- kommer att förändra stadsbilden lokalt då området idag är obebyggt.
- påverkar miljöbelastningen till viss del då förtätning av området med ny bebyggelse kommer att öka uppvärmnings- och energibehovet och öka alstring av avfall. Ökningen bedöms dock inte vara betydande.
- kommer att öka andelen hårdgjord mark men med föreslagna dagvattenlösningar kommer det inte att medföra ökade dagvattenflöden från planområdet.
- förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom att en ny gång- och cykelväg möjliggörs som kopplar ihop Dag Hammarskjölds väg med Artilleriparken och Stadsskogen.
- bedöms klara rekommenderade riktvärden för buller.
- bedöms klara Uppsala Biomedicinska centrums (BMC) skyddsavstånd om 50 meter.
- berör yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna men bedöms inte påverka skyddsområdet.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren **inte** medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap 11 § och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11–18 § inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 24 mars 2015.

Miljöbalkens 7 kap, förordnande

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna Uppsala- och Vattholmaåsarna, fastställt 1989. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Detaljplanen berör § 9 i skyddsföreskrifterna för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala-Vattholmaåsarna, Uppsala kommun. Enligt § 9 får inte markarbeten ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

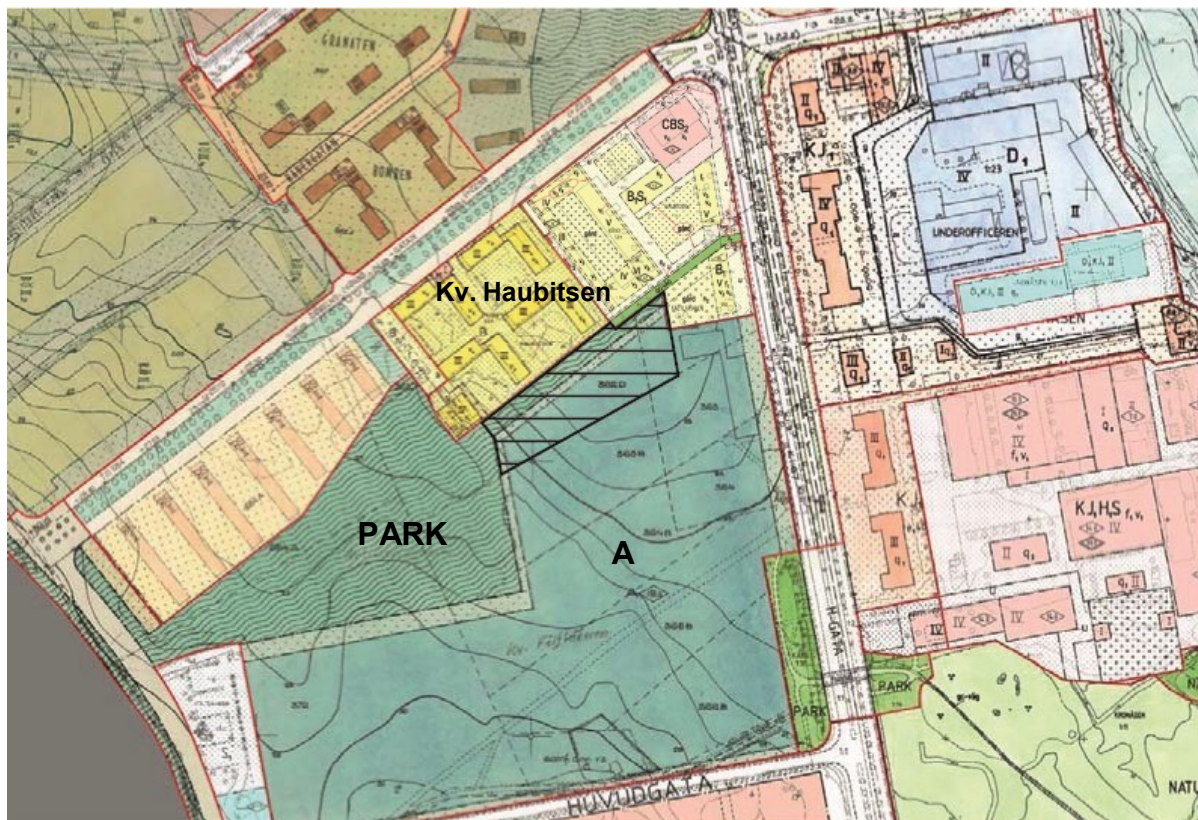
Enligt den gällande översiktsplanen (ÖP 2010) ligger planområdet i närheten av ett utpekad stomlinjestråk för kollektivtrafik. I dessa stråk ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter, byggd miljö och annan intensiv markanvändning prioriteras.

Planområdet ligger även inom stadens institutionsstråk som sträcker sig längs åsen från Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. Vid komplettering av ny bebyggelse inom detta stråk ska bebyggelsen utformas så att dess karaktär av institutionsmiljö behålls med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan för del av Artillerifältet (PL 60M), fastställd 13 april 1967. Området är planlagt som A, allmänt ändamål, med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 19 meter samt PARK, parkmark. Parkmarken utgörs av en 15 meter bred remsa som ligger i norr mot kvarteret Haubitsen.

Planområdet gränsar i norr till detaljplan för del av kv Haubitsen (Dp 60 P), lagakraftvunnen 4 maj 1995. I nordväst gränsar planområdet till detaljplan för kv Haubitsen, del av (0380-P2009/3), lagakraftvunnen 19 december 2008, och i nordost till detaljplan för del av kvarteret Haubitsen och Fältläkaren, inom Kåbo (0380-2013/14), lagakraftvunnen 13 juni 2013. Detaljplanerna medger bostäder, skola/förskola, centrumändamål och gång- och cykelväg.



Gällande detaljplaner, det aktuella planområdet markerat med svart skraffering

Andra kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 10 april 2014 att påbörja detaljplanläggning för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10 med normalt planförfarande. Enligt beslutet ska detaljplanen tas fram av byggherren i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen, som en så kallad byggherreplan, vilken sedan ska underställas plan- och byggnadsnämndens beslut.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger drygt en kilometer (1,2 km från stationen) sydväst om Uppsala centrum. Området avgränsas i norr av bostäder i kvarteret Haubitsen, i söder av Uppsala Biomedicinska centrum (BMC), i väster mot gång- och cykelstråk vid Artilleriparken och i öster mot byggnaden "Magistern".

Areal

Planområdet omfattar cirka 7 500 kvadratmeter.



Planområde markerat med blå linje

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Kåbo 1:1 som ägs av Uppsala kommun och del av fastigheten Kåbo 1:10 som ägs av Akademiska hus. Ett avtal har tecknats mellan Akademiska hus och Uppsalahem AB om förvärv.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är långsmalt och sträcker sig från byggnaden ”Magistern” vid Dag Hammarskjölds väg och västerut mot gång- och cykelstråket genom Artilleriparken. Planområdet ligger i stadsdelen Kåbo som främst består av villabebyggelse och institutionsbyggnader. Kring planområdet ligger ett antal radhus/kedjehus i två våningar och flerbostadshus i tre–sex våningar, varav några är under uppförande. I planområdets närhet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv med flera parker och grönområden så som Batteriparken, Artilleriparken, Stadsskogen och Årummet. Planområdet ligger inom ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet är relativt plant och öppet. I väster mot Artilleriparken stiger terrängen något. Byggnaden ”Magistern” utgör en fond mot Dag Hammarskjölds väg i öster och BMC:s långa byggnad utgör en fond i söder.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen kommer att förändra stadsbilden lokalt då en del av ett öppet obebyggt fält omvandlas till ett bostadskvarter med angörande kvartersgata och anlagd gård.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, C 40 A. Riksintresset beskrivs i tillhörande värdetext som en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltiden fram till idag. De raka tillfartsvägarna från 1600-talet samt miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residensstads-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet är några av riksintressets uttryck.

Planområdet ingick tidigare i ett större fält, Artillerifältet, som i norr gränsade till nuvarande Artillerigatan. Fältet har använts för militär övning. Från 1940-talet och framåt bebyggdes den norra delen av fältet med bostadsbebyggelse och etappvis under 1960- och 1980-talet byggdes BMC i den södra delen. Planområdet har sedan detaljplanen för BMC fastställdes 1967 utgjort en markresurs för expansion av BMC eller verksamhet kopplat till universitetet.

Nordost om planområdet ligger en före detta sjuksköterskeskola och sjuksköterskebostäder ritade av Sten Hummel-Gumaelius. Dessa byggnader bedöms enligt inventeringen *Uppsala en växande stad* (2006) inneha särskilt arkitekturhistoriskt och kulturhistoriskt värde.



*Uttekade byggnader
med arkitektur- och
kulturhistoriskt värde
i gult enligt
inventeringen Uppsala
en växande stad
(2006)*

I öster längs med Dag Hammarskjölds väg ligger byggnaden ”Magistern”, tidigare Försvarets läroverk, ritad av stadsarkitekten Gunnar Leche. Byggnaden ses som en del av den militärhistoriska miljön i närområdet.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att ta i anspråk en del av det öppna fältet för bostäder. De tillkommande huskropparna får uppföras i fem våningar, vilket innebär att de får samma våningsantal som de byggnader som är under uppförande närmast Dag Hammarskjölds väg. De nya byggnaderna kommer således inte att hamna i blickfånget från vägen, som är en av stadens tillfartsvägar från 1600-talet.

Intentionen är att den nya bebyggelsens gestaltning ska ske i samklang med den omgivande bebyggelsen och passas in i den svagt sluttande terrängen. Detaljplanen innebär att byggnadsvolymer utformas som lameller och orienteras med långsidan mot fältet och kvartersgatan, i linje med det intilliggande bostadsområdet. Byggnaderna placeras så att ”Magisterns” gård och den nya bostadsgården möter varandra (se bild sid 9 samt planillustration, sid 11).

För att den tillkommande bebyggelsen inte ska förläggas för nära inpå byggnaden ”Magistern” får inte huvudbyggnad placeras närmare än 6,7 meter från fastighetsgränsen som gränsar mot ”Magistern”.

Släppen mellan huskropparna möjliggör rörelser och siktlinjer mellan den tillkommande kvartersgatan och det idag öppna fältet.



Möte med befintlig bebyggelse samt exempel på möjlig placering av tillkommande byggnadsvolymer

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet utgörs till stor del av en grusad yta. Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt. Angränsande bebyggelse norr om planområdet är uppförd under 1950-talet och utgörs av flerbostadshus i tre våningar med förhöjd sockel. Flerbostadshusen är uppförda i lameller i vinkel mot sydväst och har slammade tegelfasader i varma gula och röda toner. Boendeformen är hyresrätt.

I nordväst finns ett punkthus i fyra våningar med vind, kallat Nya Haubitsen, uppfört under mitten av 1990-talet. Fasaderna har slamat tegel i ljusgul ton samt tegelsockel och plåttak. Boendeformen är hyresrätt som är rök- och husdjursfri. Nordost om planområdet ligger en före detta sjuksköterskeskola som 2012 i samband med förnyelse omvandlades till ungdomsbostäder för unga under 27 år. Boendeformen är hyresrätt som är rökfri.

Inom det nordöstra kvarteret är fler byggnader under uppförande. Våningshöjden varierar från tre till fem våningar med en accent i sex våningar. Boendeformen är hyresrätt. Två av de tre byggnaderna är studentbostäder.

Öster om planområdet ligger byggnaden ”Magistern” som består av två sammanbyggda byggnadskroppar. Byggnaden är uppförd i terrakottafärgat slamat tegel.

Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av BMC:s stora byggnad i två till fem våningar. Det idag öppna fältet mellan planområdet och BMC är planlagt som A, allmänt ändamål, med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 19 meter.



Byggnaden "Magistern", fasad mot Dag Hammarskjölds väg till vänster respektive flerbostadshus i norr till höger.



Uppsala Biomedicinska centrum (BMC) söder om planområdet samt det öppna fältet, planlagt som A, allmänt ändamål, med högsta tillåtna byggnadshöjd om 19 meter.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostäder med en sammanlagd byggnadsarea om totalt 2 100 kvadratmeter. Byggherren avser att uppföra mindre lägenheter för studenter. Cirka 150 nya lägenheter bedöms kunna inrymmas. Den tillkommande bebyggelsen visar hänsyn till intilliggande byggnader genom en placering som förhåller sig till denna och skapar en god helhetsmiljö för området.

Intentionen är att byggnaderna placeras med långsida mot en kvartersgata för att fånga upp riktningen på flerbostadshusen i norr samt skapa ett gaturum med fokus på gående och cyklister.



Planillustration över möjlig utformning av planområdet

Byggnaderna får uppföras i fem våningar för att ansluta till höjden på de intilliggande byggnaderna som är under uppförande i nordost. Längsta tillåtna fasadlängd mot kvartersgata är 50 meter. Minsta möjliga avstånd mellan befintliga bostäder och tillkommande bostadshus är knappt 20 meter, ett avstånd som kan jämföras med avståndet i ett typiskt gaturum i stadsmiljö.



Idé om gestaltning för ny bebyggelse, fasad mot sydöst



Idé om gestaltning för ny bebyggelse, fasad mot nordväst

Byggherren avser att undvika starka avvikande kulörer och uttryck, möjliga fasadmateriäl är tegel eller puts. Intentionen är att den nya bebyggelsens färgsättning ska harmoniera med närmiljön och fasaderna vara enkelt hållna med drag från den kringliggande bebyggelsens gestaltning. Varje huskropp är tänkt att ha ett trapphus med entré mot kvartersgatan.

Närmare utformning av den tillkommande bebyggelsen kommer att studeras ytterligare under bygglovsskedet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ett flertal förskolor och skolor i planområdets närhet. I angränsande kvarter i nordost, där ny bebyggelse uppförs och befintlig bebyggelse förnyas, medgav den tidigare detaljplanen skola/förskola och centrumändamål. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter norr om planområdet. Inom Uppsala Science Park finns ett visst utbud av service, såsom lunchservering och kiosk. Cirka 1,5 kilometer nordost om planområdet ligger Uppsala centrum där ett större utbud av såväl kommersiell som offentlig service återfinns.

Friytor

Förutsättningar

Området utgörs av en obebyggd grusad yta. Den norra delen av planområdet är planlagd som en 15 meter bred remsa med parkmark. Planområdet ligger nära flera parker och grönområden så som Batteriparken, Artilleriparken och Stadsskogen.

Förändringar

Det område som tidigare varit planlagt som parkmark smalnas av till sex meter och övergår till allmän gång- och cykelväg. Den resterande delen av parkmarken övergår till kvartersmark. Området för gång- och cykelväg ansluter till motsvarande yta, planlagd för gång- och cykelväg i angränsande detaljplan (nr 0380-2013/14). Den nya gång- och cykelvägen bedöms förbättra tillgängligheten till rekreationsområden och parker då vägen kopplar ihop gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg med gång- och cykelvägen i Artilleriparken.

I planen anges att bostadsgård ska anordnas i anslutning till de nya bostadshusen. Plantering och plats för utevistelse ska inrymmas på gården. Gården avses att utformas med en parkliknande karaktär med hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriska institutionsmiljön.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt gällande lagstiftning ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljön. Samtliga bostäder och miljöer utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade, vilket hanteras närmare vid prövning av bygglov. Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för att uppfylla kraven.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glaciärra. Vid markundersökningar, utförda 2013 av Bjerking AB, i det intilliggande kvarteret Haubitsen framgår det att ytskiktet utgörs av 0,3–0,9 meter fyllning. Fyllningen består av sand, lera, grus och mulljord. Ytskiktet underlagras av 2,6–9,6 meter kohesionsjord. Därunder följer mäktiga lager friktionsjord ovan berg. Kvarteren Fältläkaren och Haubitsen bedöms av Bjerking AB ha samma markförhållanden. Ytterligare undersökningar av mark- och grundläggningsförhållanden kommer att göras innan markarbeten inleds.

Inom eller i anslutning till området finns inga kända markföroreningar eller andra miljöbelastningar från omgivningen. Planområdet ligger nära Uppsalaåsen och omfattas av yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vid markarbeten måste länsstyrelsens skyddsföreskrifter beaktas och dispens krävs.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Området är relativt svårtillgängligt med bil eftersom det inte ansluter direkt till någon allmän gata i omgivningen. Området nås från Döbelnsgatan via angöringsgator i Uppsalahems kvarter Haubitsen som ligger norr om planområdet. Döbelnsgatan är utformad som en esplanad vilket endast tillåter högersväng in och ut från kvarteret Haubitsen.

Ett gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning finns väster om planområdet vid Artilleriparken. Stråket ansluter Villavägen/Döbelnsgatan med Norra vägen och BMC. Längs med

Dag Hammarskjölds väg finns separata gång- och cykelbanor och övergångsställen med trafikljus. Gång- och cykeltunnel under Dag Hammarskjölds väg finns vid BMC.



Befintligt gatunät inklusive busshållplatser

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger på Dag Hammarskjölds väg vid Akademiska sjukhuset och byggnaden "Magistern" samt på Döbelnsgatan, i höjd med Villavägen. Dag Hammarskjölds väg ingår i stomlinjestråket och trafikeras av ett flertal linjer. Restiden med buss till Uppsala resecentrum är cirka 10 minuter. En översyn av kollektivtrafiknätet i Uppsala pågår och ett nytt linjenät med högre turtäthet och förbättrad framkomlighet kommer att införas.

Parkering

Parkeringsnormen för Uppsala kommun ska uppfyllas vid planens genomförande.

Förändringar

Gatunät

En kvartersgata anläggs i den norra delen av planområdet i östvästlig riktning. In- och utfart till kvartersgatan föreslås ske via Uppsalahems kvarter inom Kåbo 53:1 genom en förlängning av den angöringsgata som ansluter till Döbelnsgatan. Kvartersgatan är tänkt att utformas som en gåfartsgata där bilar och yrkesfordon kör på de gåendes villkor. Längs med kvartersgatan finns det möjlighet för fordonen att vända i en så kallad t-vändning med måtten 15 x 21,5 m och innerradie mot friyta 8 m.

Parallellt med kvartersgatan ska en ny gång- och cykelväg anordnas som ansluter i väster till gång- och cykelväg vid Artilleriparken och i öster till gång- och cykelväg som ansluter till Dag Hammarskjölds väg. Angöringsgatan till området korsar den allmänna gång- och cykelvägen. Området vid korsningspunkten ska utformas trafiksäkert genom att

hastighetsdämpande åtgärder anordnas. Korsningspunkten ska synliggöras genom avvikande markmaterial. Markmaterialet föreslås vara liknande det i korsningspunkten invid Dag Hammarskjölds väg (inom detaljplanen för del av kvarteren Haubitsen och Fältläkaren). Anläggningens sträckning ska projekteras och utformas i samråd mellan kommunen och byggherren.

Parkering

Byggherren uppskattar en nyproduktion av 150 lägenheter under 45 kvm BOA. Med den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkten för detaljplanens antagande krävs 30 stycken parkeringsplatser för bilar, 150 stycken cykel-parkeringar för långtidsuppställning och 75 stycken för korttidsuppställning. Samtliga parkeringsplatser löses inom byggherrens kvartersmark.

Utmed kvartersgatan i planområdet kommer handikapparkeringar och uppställningsplats för cykelparkering att finnas. Cykelparkering anordnas även i anslutning till entréer och på bostadsgård. Det finns utrymme för markparkering inom planen men för att minska risken för överkapacitet och för att kunna behålla så mycket gårdsyta som möjligt föreslås samnyttjande med befintliga och tillkommande parkeringsanläggningar. I byggherrens intilliggande fastigheter inom gångavstånd finns totalt åtta vakanta platser idag. Ett samnyttjande skulle också medföra att mindre trafik behöver ledas in i planområdet och minimera antalet passager med motorfordon över den planerade gång- och cykelvägen.

En slutgiltig beläggningsstudie som inkluderar byggherrens intilliggande fastigheter genomförs efter att samtliga parkeringsanläggningar inom dessa är färdigställda för korrekt parkeringstal. Hur många parkeringsplatser som kommer att anordnas inom planområdet avgörs i samband med bygglov och utifrån den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkten för bygglovgivningen.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

En bullerberäkning som togs fram på uppdrag av Uppsala kommun 2011 visar att planområdet inte kommer att påverkas av buller över rekommenderade riktvärden efter att bebyggelsen längs med Dag Hammarskjölds väg uppförts (Ramböll 2011). Detta då gaturummet kommer att slutas mer än idag vilket medverkar till en förbättrad ljudmiljö inom planområdet.



*Utdrag ur bullerberäkning för vägar (Ramböll 2011).
L_{max} 2 m över mark. Ljudnivå i dB(A).
Planområdets läge markerat med svart ring*

Miljöfarliga verksamheter, skyddsavstånd

Inom BMC finns verksamheter som kräver 50 meters skyddsavstånd till bostäder.

Radon

Radonförekomst är ej känd. Marken inom området består av glaciallera och bebyggelsen löper låg risk att drabbas av radon från marken. Någon radonundersökning har ej utförts.

Förändringar

Buller

Tillskottet av trafik till området bedöms bli försumbart utifrån uppskattat antal lägenheter samt det centrala- och kollektivtrafiksnära läget vilket gynnar ett lågt bilinnehav.

Skyddsavstånd

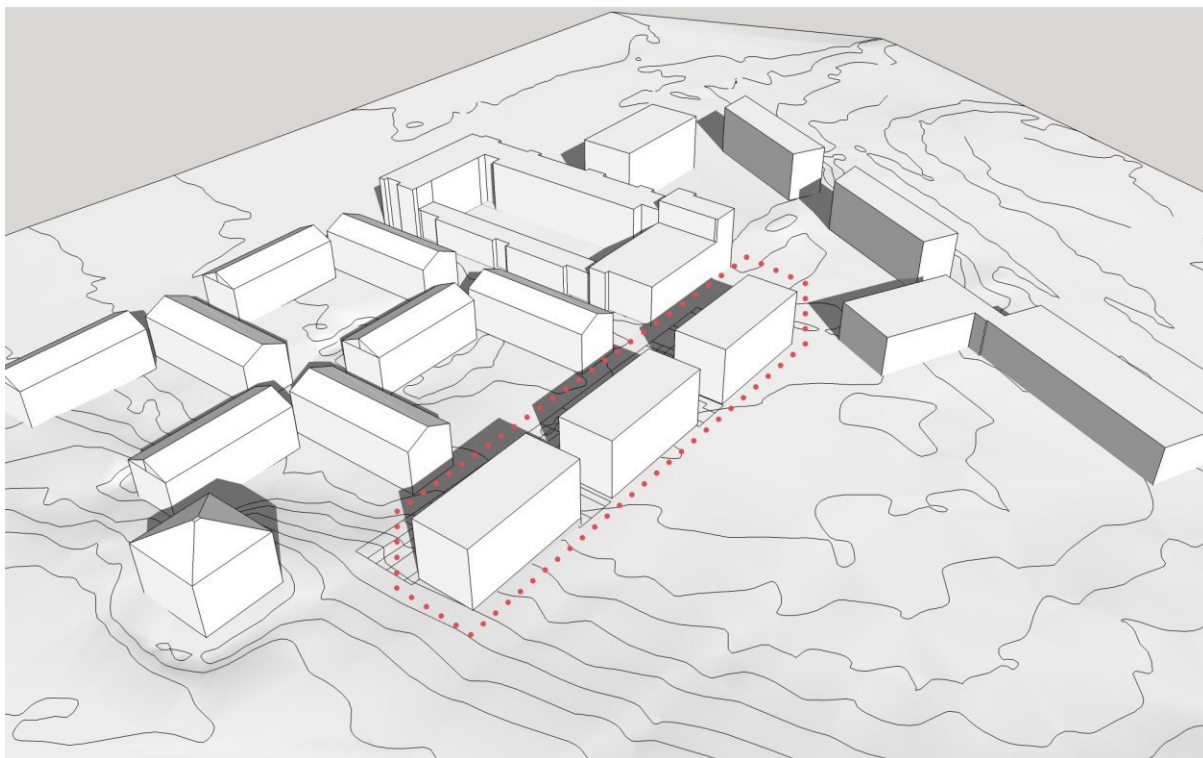
Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger 100 meter från BMC och klarar med marginal de skyddsavstånd som verksamheter inom BMC kräver. Vid en framtida expandering av BMC norrut, kan verksamheter som kräver skyddsavstånd inte lokaliseras närmare bostäderna än 50 meter. Verksamheter utan skyddsavstånd kan placeras närmre.

Radon

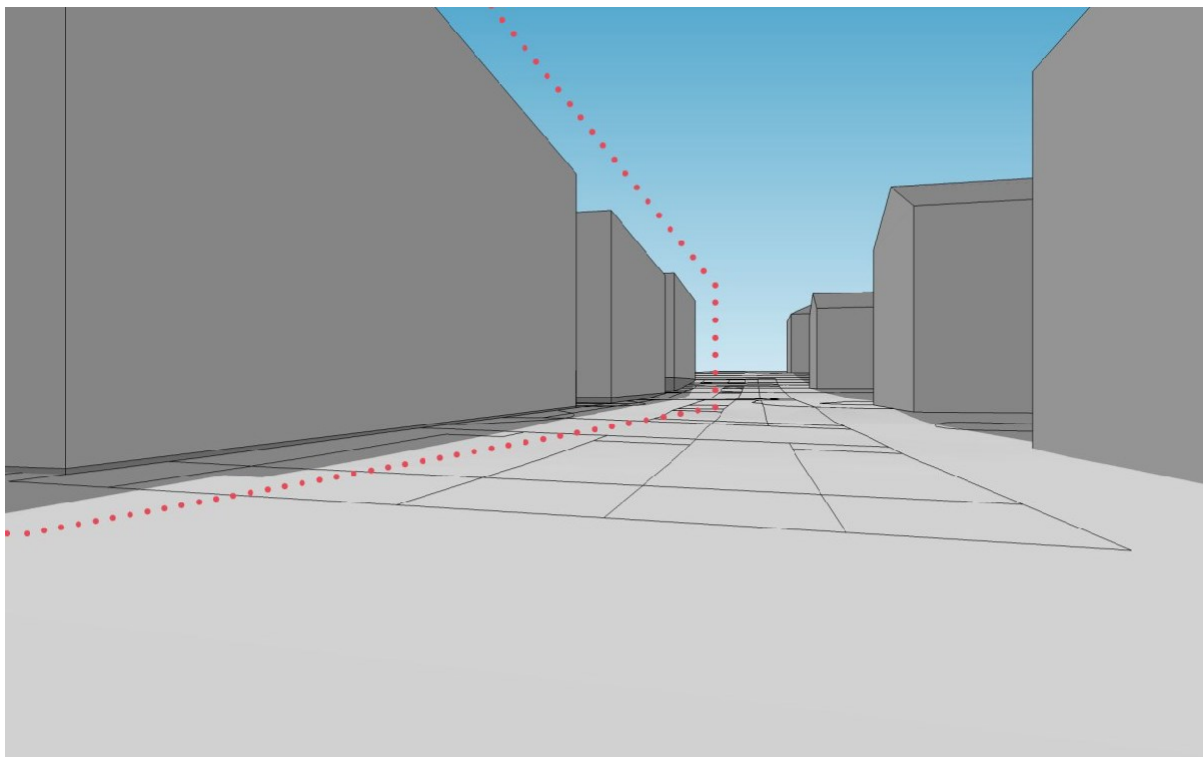
Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkert. De eventuella åtgärder som kan bli aktuella hanteras i samband med bygglov.

Solinstrålning

Den föreslagna bebyggelsen placeras i sydvästlig/nordöstlig riktning och bedöms få god solinstrålning. Solstudien visar att den tillkommande bebyggelsen mitt på dagen kan komma att skugga en mindre del av angränsande gårdar i kvarteret Haubitsen i norr.



Kl. 12.00 vår-/höstdagjämning – flygperspektiv (utdrag ur solstudien)



Kl. 15.00 vår-/höstdagjämning – gatuperspektiv (utdrag ur solstudien)

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsledningar finns i Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg med möjlig anslutning i Dag Hammarskjölds väg.

Dagvatten

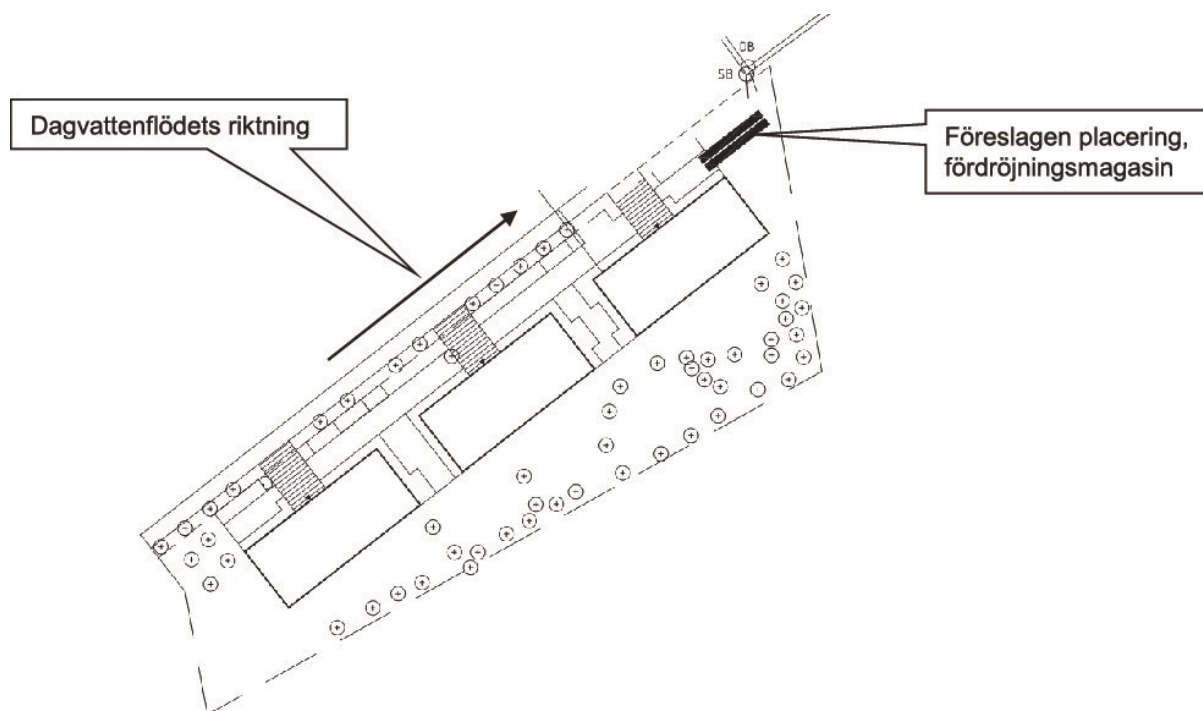
Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fyrisån som är belagt med miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa innebär att ån ska uppnå god ekologisk status år 2021 och god kemisk status till slutet av 2015. Ett nytt beslut planerades till december 2015 men det har skjutits upp. Förslaget till ny norm innebär en tidsfrist till 2021.

Ytvatten inom planområdet infiltreras till största delen i mark, vid rikliga mängder sker ytvavrinning i terrängens lutningsriktning. Dagvattenledningarna i Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg har inte kapacitet för ytterligare anslutningar och dagvatten från området måste tas omhand lokalt innan anslutning till det allmänna dagvattennätet.

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytvattenavrinningen att ske vilket kommer att påverka dagvattenflödena. Tak- och hårdgjorda ytor tillkommer vilket innebär att dagvattenflödet kommer att öka. Enligt den dagvattenutredning som gjorts inom ramen för planarbetet, framtagen av Bjerking AB, beräknas dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år vara 8,2 l/s. Efter den planerade utbyggnaden av området beräknas utflödet av dagvatten öka till cirka 64,5 l/s. För att fördröja dagvattnet föreslås i dagvattenutredningen att ett fördröjningsmagasin anordnas i det nordöstra hörnet av planområdet (se bild på nästa sida). Plats för magasinet reserveras genom en bestämmelse på plankartan. Fördröjningsmagasinet ska rymma åtta liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Fördröjningen föreslås att utföras i ett rörmagasin med en volym på 64 m³. Efter den planerade utbyggnaden och med de föreslagna fördröjningsåtgärderna kommer utflödet till dagvattennätet vid ett 10-årsregn att uppgå till 4,84 l/s.

Om den tillkommande bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

Beräkningar visar att föroreningshalterna från området kommer att öka efter planens genomförande men att de inte kommer att överstiga de riktvärden som finns. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra sådan påverkan att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte kan hållas eller uppnås (*Bjerking*). Inga särskilda åtgärder för rening av dagvatten föreslås. Byggherren avser dock att använda metoder för att lokalt ta hand om och fördröja dagvatten på kvartersmark exempelvis genom användning av genomsläppliga markmaterial och stuprörsutkastare med rännalsplattor, vilket kan bidra till rening av dagvatten.



Förslag till placering av födröjningsmagasin samt riktning på dagvattenflödet (Dagvattenutredning 150505, Bjerking AB)

Avfall

Hämtställen för avfall anordnas inom kvarteret. Uppställningsplats för sopkärl placeras längs kvarterersgatan och fördelas på två hämtställen. Sopkärl anordnas antingen i fristående byggnader eller med nedgrävda behållare för avfall. Avfallskärl ska kunna dras i samma nivå från hämtstället fram till sopbilen på hårdgjorda ytor och utan trösklar, kantstenar eller andra hinder. Dragvägar ska vara högst 10 meter. Vid hämtning med kranfordon för nedgrävda behållare måste utrymme för fordonet finnas. Avstånd mellan kranfordonets anföringsplats och lyftpunkten på behållaren får vara högst 5 meter, och den fria höjden minst 8 meter längs hela tömningsvägen från kranfordonet till lyftpunkten. Fordonets anföringsplats får inte ligga så att parkerade bilar eller andra känsliga hinder är placerade mellan tömningsfordon och behållare. Det bör inte finnas trottoar/gång-/cykel-/bilväg mellan tömningsfordon och behållare men om sådan väg finns ska det finnas möjlighet att spärra av vägen under tömning.

Transportvägen för hämtningsfordon kommer att utformas som en återvändsgata vilket innebär att vändmöjlighet för hämtningsfordon behöver ordnas. Utrymme för vändplats anordnas mellan husen genom en så kallad T-vändning men möjlighet finns i planen till att anlägga en vändplan med en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om.

El och värme

Elmatning till planområdet dras från en befintlig nätstation vid Dag Hammarskjölds väg. Något behov av ytterligare en nätstation finns inte. Fjärrvärmeledningar finns i Döbelnsgatan med kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

Tele och bredband

Ledningar och kanalisation för tele och bredband finns i gång- och cykelvägen genom Artilleriparken och i parkstråket där gång- och cykelväg kommer att anläggas.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet inom kvartersmark och kommunen ansvarar för allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan byggherren och plan- och byggnadsnämnden.

Med syfte att åstadkomma en utbyggnad av en gång- och cykelväg mellan Dag Hammarskjölds väg och gång- och cykelvägen i Artilleriparken i samband med byggnationen av bostadshusen norr om planområdet har ett tillägg tecknats till exploateringsavtalet för detaljplanen för del av kvarteren Haubitsen och Fältläkaren (FSN- 2001 – 0529). Tillägget innebär att byggherren ansvarar för uppförandet av den nya gång- och cykelvägen. Sträckning och utformning ska ske i samråd med kommunen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar marköverlåtelse och kostnad för detaljplanens genomförande. Specifika delar inom planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Buller

Det har inte gjorts någon bullerutredning inom ramen för planarbetet.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I dagvattenutredningen för området föreslås att dagvatten fördröjs genom ett fördröjningsmagasin inom kvarteret samt genom lokalt omhändertagande (LOD). Se under *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Om den tillkommande bebyggelsen inom planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenmagasinet skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

Ledningar

Inom planområdet har *Borderlight* och *Skanova* ledningar som kan komma att behöva flyttas vid byggnation. Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Vattenskyddsområde

Byggherren ansvarar för att ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna görs hos länsstyrelsen innan markarbeten påbörjas.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Om avtal ej finns bekostar byggherren eventuell flytt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande och som avtalas i ett exploateringsavtal.

Servitut

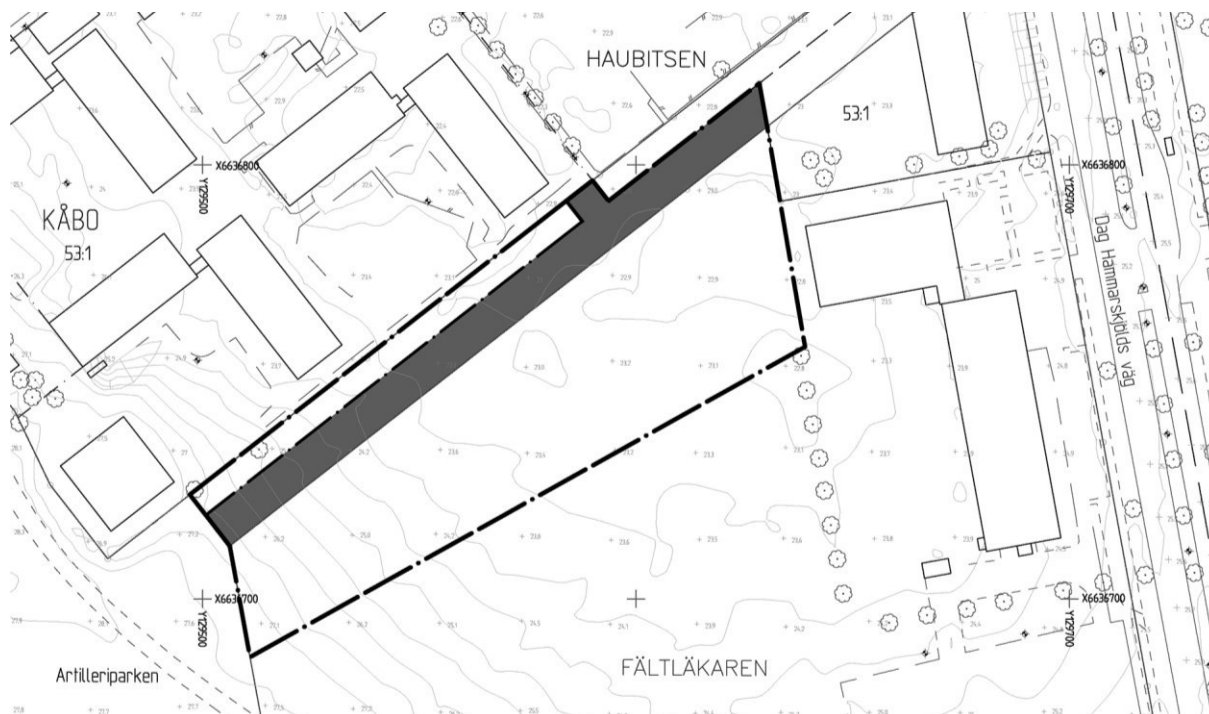
Planområdet kommer att angöras från Döbelnsgatan via Uppsalahems kvarter Haubitsen, som ligger norr om planområdet. I läget där gång- och cykelvägen mellan Artilleriparken och Dag Hammarskjölds väg korsar angöringsgatan ska gatan vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Tillgängligheten behöver lösas genom servitut.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en lantmäteriförrättning om den nya fastigheten delas i två eller fler fastigheter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Allmän plats som övergår till kvartersmark ska regleras från kommunens fastighet Kåbo 1:1 till byggherren. Mark som föreslås övergå till kvartersmark är knappt 1 500 kvadratmeter.



Mark som ska övergå från allmän plats till kvartersmark

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

I nuläget är planområdet inte bebyggt utan utgör främst en grusad yta.

Ett nollalternativ innebär att områdets markanvändning är allmänt ändamål och park. För det område som är planlagt som allmänt ändamål innebär detta att området kan bebyggas med byggnader för allmänt ändamål till exempel universitetsbyggnader och byggnader för forskningsverksamhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 19 meter.

Miljöaspekter

Stadsbild/landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt i förhållande till nuläget eftersom planområdet är obebyggt. Intelligande bebyggelse samt bebyggelse under uppförande varierar mellan tre och sex våningar. De nya byggnaderna inom planområdet planeras vara i fem våningar.

Kulturmiljö

Uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora regementsområden och stadens institutionsstråk. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på siktlinjer längs infartsvägen på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Påverkan sker på det militärhistoriska

arvet genom att den planerade bebyggelsen tar i anspråk en del av det exercisfält som hörde till artilleriregementet. Denna påverkan har bedömts som ringa.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom att en gång- och cykelväg kan anordnas som kopplar ihop gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

Idrott och hälsa

Detaljplanen förbättrar tillgängligheten till Stadsskogen, där det bland annat finns elljusspår och utegym, samt idrottsanläggningen Studenternas genom en gång- och cykelväg som kopplar samman gång- och cykelvägen vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att det öppna fältet kommer att bebyggas och få en ökad andel hårdgjord mark. Med de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen kommer detta inte att medföra ökade dagvattenflöden från planområdet.

Miljöbelastning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Förtätning av området bedöms leda till ökat uppvärmnings- och energibehov samt ökad alstring av avfall. Ökningen bedöms inte vara betydande.

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka när den obebyggda marken bebyggs. Ökade dagvattenflöden från planområdet liksom möjlig dagvattenhantering har utretts. Påverkan bedöms inte vara betydande för recipienten Fyrisån.

Samhälls- och naturresurser/Resurshushållning

Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs (*se rubrik Miljöbalkens 7 kap, förordnande*) eller att dispens ges bedöms inte planen medföra betydande miljöpåverkan på naturresurser.

Hälsa och säkerhet

Tillskottet av trafik till området bedöms bli litet och det centrala läget innebär närhet till kollektivtrafikstråk. Således bedöms inte planens genomförande få någon negativ påverkan med avseende på luftkvalitet samt buller.

Sociala aspekter

Trygghet

Utbyggnad av bostäder enligt detaljplanen kommer att innebära fler bostäder i området vilket leder till att fler människor rör sig och uppehåller sig i området, även under kvällar och nätter. Längs med kvartersgatan placeras bostadsentréer och fönster vilket också kan bidra till en ökad känsla av trygghet och upplevelse av kontroll över närområdet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger inom ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Barnperspektiv

Området ligger nära förskolor/skolor och grönområden. På bostadsgården ska plats finnas för utevistelse. Byggherren avser att bygga mindre lägenheter (≤ 45 kvadratmeter BOA) vilket troligtvis kommer att innebära att få barnfamiljer kommer att bosätta sig här. Det finns dock möjlighet att anordna lekplats på gården. Gårdens utformning styrs inte i planen.

Upplåtelseformer

I stadsdelen finns en varierad sammansättning av upplåtelseformer. Det finns bostadsrätter, hyresrätter och småhus med äganderätt i närområdet. Bostäderna som tillkommer förväntas bli studentbostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform.

Stadsliv och mötesplatser

Tillskottet på bostäder innebär fler människor och ett ökat underlag för fler verksamheter och mer service i närområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner genom att en mer intensiv markanvändning föreslås i närheten av ÖP:s utpekade stomlinjestråk. Planområdet ligger i stadens institutionsstråk. När institutionsstaden kompletteras med ny bebyggelse ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd. Bebyggelsen kommer att placeras med långsidan mot kvartersgatan vilket medför en gård söder om byggnaderna, inom fastigheten.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*. De uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är raka tillfartsvägar från 1600-talet, stora regementsområden och stadens institutionsstråk. Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på siktlinjer längs infartsvägen eller påverka det militärhistoriska arvet eller omkringliggande institutionsmiljöer på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården, och bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 5.

Detaljplanen berör skydd av områden, i och med att planområdet ligger inom yttre vatten-skyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs, eller att dispens ges, är detaljplanen förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala i september 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2015-08-27 |
| • Granskning | 2016-04-21 |
| • Antagande | 2016-09-29 |

Laga kraft:	2017-11-13
-------------	------------