

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2024-001331

Handläggare:  
Carlos Ruiz-Alejos 018-727 49 30

# Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Kyrkoherden

Standardförfarande



Figur 1. Flygvy av kvarteret sett från söder. Kvarteret syns i mitten av bilden (bild: Archus).

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
Detaljplaner.....	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte .....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet .....	7
Stadsbyggnadsvision .....	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	8
Park och natur .....	12
Trafik och tillgänglighet .....	12
Social hållbarhet.....	15
Klimatfrågor .....	17
Mark och geoteknik .....	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	19
Hälsa och säkerhet .....	21
Teknisk försörjning.....	23
Motiv till detaljplanens regleringar .....	25
Användning av mark och vatten .....	25
Genomförandefrågor.....	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Tekniska frågor .....	33
Ekonomiska frågor .....	34
Organisatoriska frågor .....	35
Planens konsekvenser.....	38
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	38
Miljökonsekvenser .....	38
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	39
Sociala konsekvenser.....	41
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	43

Översiktsplanen .....	43
Miljöbalken .....	43
Medverkande .....	44

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att tillåta bostäder och centrumändamål, samt komplettera stadsstrukturen vid korsningen Råbyvägen-Tycho Hedéns väg. Syfte är även att säkerställa tillräckligt med vistelseytor av god kvalitet inom kvarteret och en utformning av hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen tillåter en bruttoarea som motsvarar cirka 40 lägenheter, samt lokaler i bottenvåningen mot Råbyvägen. Byggnaden utformas med sex våningar mot Råbyvägen och fem våningar mot Tycho Hedéns väg. Kvarteret utformas för att komplettera stadsstrukturen, skapa en tyst gård, och säkerställa vistelseytor av god kvalitet, där både gården och en takterrass kan användas som vistelseyta. Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet givet dess väl synliga läge i stadsbilden.

## Vad är en detaljplan?

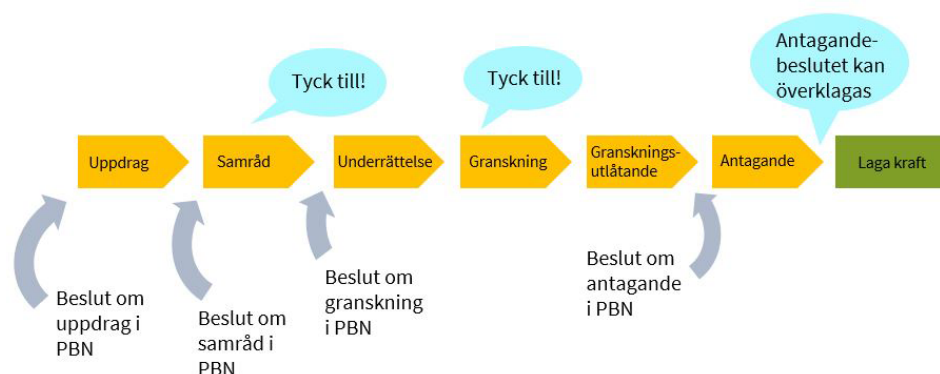
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 bygglovprövning.

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 2024-04-25. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Figur 2. Bild av planprocessen med standardförfarande.

# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning (Akustikbyrån 2025-12-10). Beställd av Riksbyggen, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning (Structor 2025-11-05). Beställd av Riksbyggen, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Luftkvalitetsutredning (SLB-analys 2025-10-02). Beställd av Riksbyggen, 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/kv-kyrkoherden](http://www.uppsala.se/kv-kyrkoherden). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

Här anges vilka intentioner man har med aktuellt planområde enligt tidigare politiskt tagna dokument.

### Översiktsplan

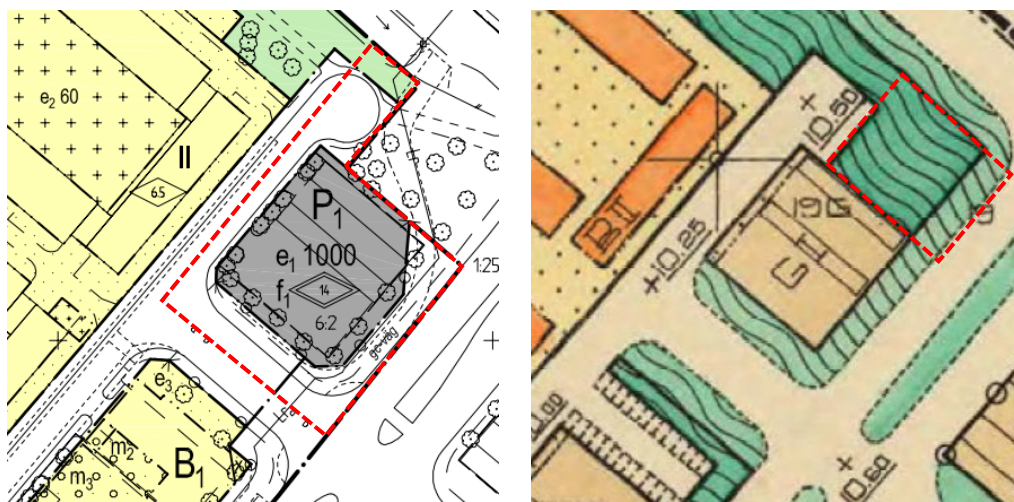
Enligt *Översiktsplan 2016* är området utpekad som en del av stadstråket som går mellan innerstaden och Gränbyområdet. Stadsstråket innebär en koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Lokaler och verksamheter ska finnas som ett återkommande inslag längs stråket.

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 7 november 2023. Den anger inga nya inriktningar för området jämfört med *Översiktsplan för 2016*.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en större del av *Detaljplan för Kvarngärdet 6:2 med flera* (aktbeteckning: 0380-P2008/1), från 2007, och en mindre del av *Stadsplan för kvarteret Djäknen m. fl.* (aktbeteckning: 0380-373), från 1970.

*Detaljplan för Kvarngärdet 6:2 med flera* anger att ett parkeringshus får byggas på fastigheten Kvarngärdet 69:1 som utgör kvarteret Kyrkoherden. Parkeringshuset får ha en högsta totalhöjd om 14 meter, och gestaltas i enlighet med ett gestaltungsprogram som finns som bilaga till planbeskrivningen. Gestaltungsprogrammet anger att parkeringshuset ska ha fyra våningar, ha en cylindrisk form och att fasaden ges en hög kvalitet motsvarande byggnadens utsatta och viktiga läge i stadsbilden.



Figur 3. Till vänster, utdrag ur *Detaljplan för Kvarngärdet 6:2 med flera*. Den delen av detaljplanen som ersätts markeras med en röd streckad linje. Till höger, utdrag ur *Stadsplan för kvarteret Djäknen m. fl.* Den delen av stadsplanen som ersätts markeras med en röd streckad linje.

Fastighetsgränserna för fastigheten Kvarngärdet 69:1 ändras så att gatusektionerna längs Våktargatan och Råbyvägen fortsätter oförändrade på den här sista kvarteret av sträckan mellan Torkelsgatan och Tycho Hedéns väg. Fastighetsgränserna ändras också för att kvarteret ska ligga i liv med parkeringshuset på andra sidan Råbyvägen. Det gör att fronten mot Tycho Hedéns väg och Råbyvägen blir mer enhetlig. En ändring av fastighetsgränserna innebär att detaljplanen ersätter en mindre del av *Stadsplan för kvarteret Djäknen m. fl.* I den delen anger stadsplanen att området ska vara gata, gatuplanteringar och park.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att tillåta bostäder och centrumändamål, samt komplettera stadsstrukturen vid korsningen Råbyvägen-Tycho Hedéns väg. Syfte är även att säkerställa tillräckligt med kvalitativa vistelseytor inom kvarteret och en utformning av hög arkitektonisk kvalitet.

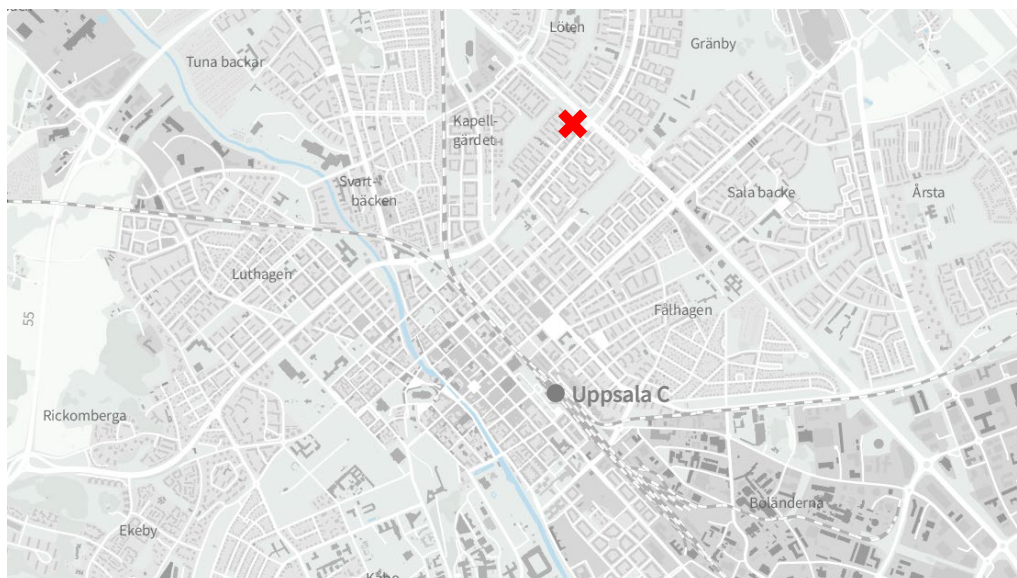
## Planens huvuddrag

Detaljplanen tillåter 4 300 kvadratmeter bruttoarea ovan marknivån för bostäder och centrumändamål. Det innebär cirka 40 lägenheter, samt lokaler i bottenvåningen mot Råbyvägen. Byggnaden utformas med sex våningar mot Råbyvägen och fem våningar mot Tycho Hedéns väg. Byggnaden utformas för att komplettera stadsstrukturen, skapa en tyst gård, och säkerställa vistelseytor av god kvalitet, där både gården och en takterrass kan användas som vistelseyta. Byggnaden ska utformas med hög kvalitet givet dess utsatta läge i stadsbilden.

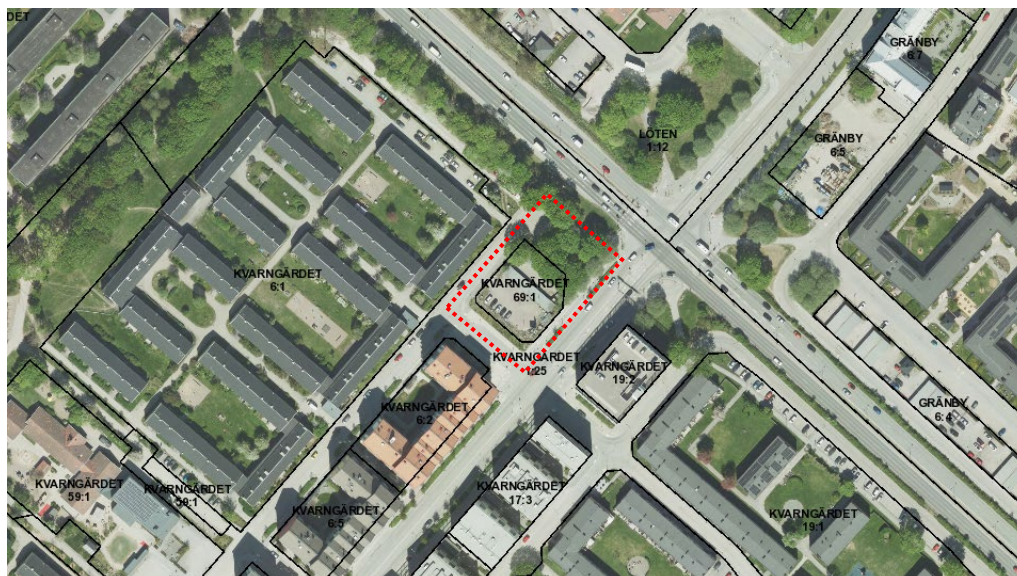
## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Kvarngärdet, vid korsningen Råbyvägen-Tycho Hedéns väg. Det avgränsas av Tycho Hedéns väg i nordöst, av Råbyvägen i sydöst och av Väktargatan i väst. Planområdet omfattar cirka 2 600 kvadratmeter och består av fastigheten Kvarngärdet 69:1 och delar av den kommunala gatufastigheten Kvarngärdet 1:25.



Figur 4. Planområdets läge markerat med ett rött kors.



Figur 5. Ortofotograf med fastigheter i området. Planområdet markerat med röd streckad linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Råbyvägen är ett stadsstråk med relativt ny bebyggelse längs sträckan mellan Torkelsgatan och Tycho Hedéns väg. Bebyggelsen har en skala av fem till sex våningar mot Råbyvägen, med lokaler i bottenvåningarna vid några av korsningarna. Det relativt nya stråket är resultat av en utveckling av mark som tidigare använts för parkering, enligt ett modernistiskt stadsplaneringsideal, mellan Våktargatan, Råbyvägen, och Thunmansgatan.

Mot Tycho Hedéns väg finns ett grönt område som sträcker sig västerut längs vägen. Cirka 300 meter västerut finns Kapellgårdsparken. Kapellgårdsparken är enligt *Översiktsplan 2016* en del av ett grönt stråk som kopplar samman med Bellmansparken och andra delar av stadens gröna struktur.

Det finns offentlig och kommersiell service i området, i lokaler i bottenvåningarna längs Råbyvägen, samt i närheten, i innerstaden och i stadsnoden Gränby.

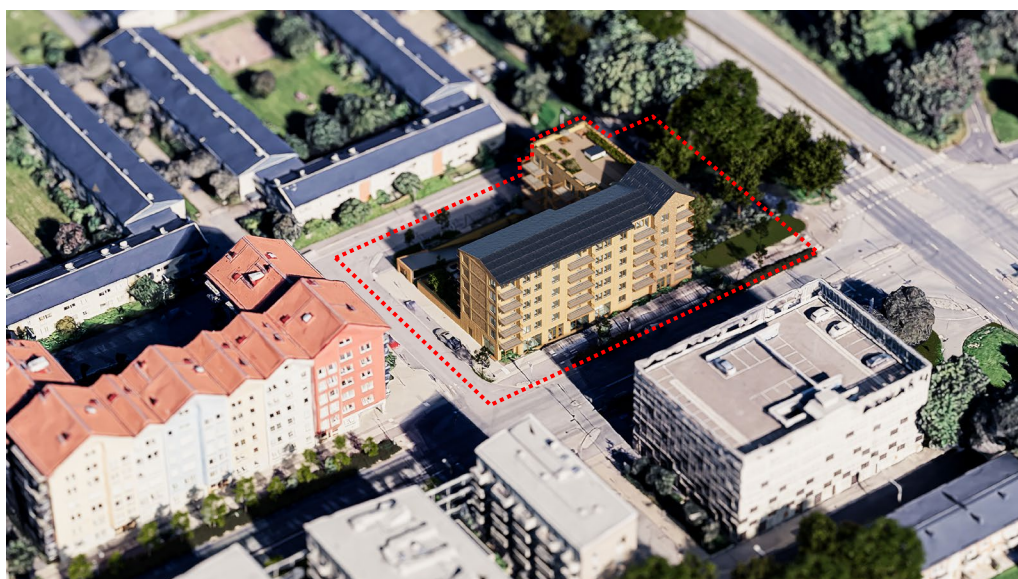
### Stadsbyggnadsvision

Stadsbyggnadsvisionen är en komplettering av området med omvandling av en fastighet som tidigare har använts för parkering till bostäder och lokaler i bottenvåning.

### Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen är en del av en större omvandling av området där mark som tidigare var avsedd för parkering omvandlas till bostadskvarter. Området längs Råbyvägen och ut mot Gränby byggdes under miljonprogramsåren, mellan 1965 och 1975. Området längs gatan, mellan Våktargatan och Råbyvägen, samt mellan Råbyvägen och Thunmansgatan, var då avsett för parkering. Bostäderna placerades längre bort från Råbyvägen för att fredas från biltrafik och buller. Under 2000- och 2010-talet började dessa tomter omvandlas till bostadskvarter och andra urbana funktioner. Planområdet utgör den sista fastigheten som omvandlas längs sträckan mellan Torkelsgatan och Tycho Hedéns väg.

Kvarterets geometri speglar den omvandlingen. Detaljplanen möjliggör en L-formad byggnad mot Råbyvägen och Tycho Hedéns väg för att bygga en urban front mot de gatorna. Det genererar en relativt bullerskyddad och ljus gård mot Våktargatan. Byggnadens geometri anpassas till omgivningen. Fasaderna mot Råbyvägen och Våktargatan i nordväst följer samma liv som kvarteren söderut. Fasaderna mot Tycho Hedéns väg och Våktargatan i sydväst följer samma liv som parkeringshuset på andra sidan Råbyvägen. Det bidrar till en tydligare urban miljö som är lättare att läsa av. Byggnadens höjd regleras för att vara i linje med höjderna i byggnaderna längre söderut mellan Råbyvägen och Våktargatan. Det innebär att kvarteret får bli i huvudsak sex våningar mot Råbyvägen och fem våningar mot Tycho Hedéns väg. Mot Råbyvägen regleras taket för att ha mellan 15 och 45 grader, vilket ger en viss frihet för att utforma byggnadens geometri. Mot Tycho Hedéns väg regleras taket för att utformas som vistelseyta, vilket innebär att taket blir platt. Mot Våktargatan möjliggörs en garageinfart till ett underjordiskt garage.



Figur 6. Flygvy av kvarteret sett från söder. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Den L-formade byggnaden, kvarterets geometri och samspelet med kvarteren söderut syns i bilden (bild: Archus).

Kvarteret ligger i ett väl synligt läge och byggnaden ska därför gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. I detta fall innebär det en gestaltning och volym som samspelar med det urbana rummet: en byggnad som kan uppfattas från längre håll samtidigt som den har en viss omsorg i detaljerna i den mindre skalan.

Fastighetsutvecklarens förslag visar på ett sätt att gestalta byggnaden med hög arkitektonisk kvalitet. Gestaltningen markerar hörnet med en högre höjd, en brantare taklutning och en infälld fasad som gör att hörnet uppfattas tydligare. Fasaden är i tegel. I de olika delarna av kvarteret behandlas teglet på olika sätt beroende på dess bakomliggande funktion och hur volymen ska samspela med det urbana rummet. Till exempel behandlas teglet på olika sätt på hörnet, sockeln, garageinfarten och bostadsvolymerna. Det finns även en viss omsorg i hur räcken och smidesräcken är gestaltade, samt i fönstersättningen och dess samspel med teglet.



Figur 7. Vy av kvarteret sett från korsningen Råbyvägen–Tycho Hedéns väg. Hantering av volymen för att markera hörnet, samt kvarterens geometri och höjder syns i bilden (bild: Archus).

I bottenvåningen är det viktigt att ha en viss omsorg i detaljerna i den mindre skalan som uppfattas när man rör sig längs gatan. Byggnaden ska ha verksamheter i bottenvåningen mot Råbyvägen. Centrumändamål av publik karaktär ska finnas i nästan hälften av fasadslängden, och fasaden ska till stor del ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier.



Figur 8. Vy av kvarteret sett från Råbyvägen söder om planområdet. Gestaltning av bottenvåning, samt tegelbehandlingen i kvarterets olika delar syns i bilden (bild: Archus).

Vistelseytor finns både på gården mot Våktargatan i väst och på en takterrass ovanför byggnaden mot Tycho Hedéns väg. Detaljplanen styr vistelseytorna i en relativt hög utsträckning för att kompensera för att vistelseytorna inte lever upp till det som förespråkas i kommunens *Vägledning för bostadsgårdar*. I vägledningen förespråkas 20 kvadratmeter gård per 100 kvadratmeter bruttoarea, eller en sammanhängande gårdsyta av minst 1 500–2 000 kvadratmeter. I de fallen det inte är möjligt att leva upp till den rekommenderar vägledningen att styra vistelseytor för att säkerställa en hög kvalitet som kompensation.

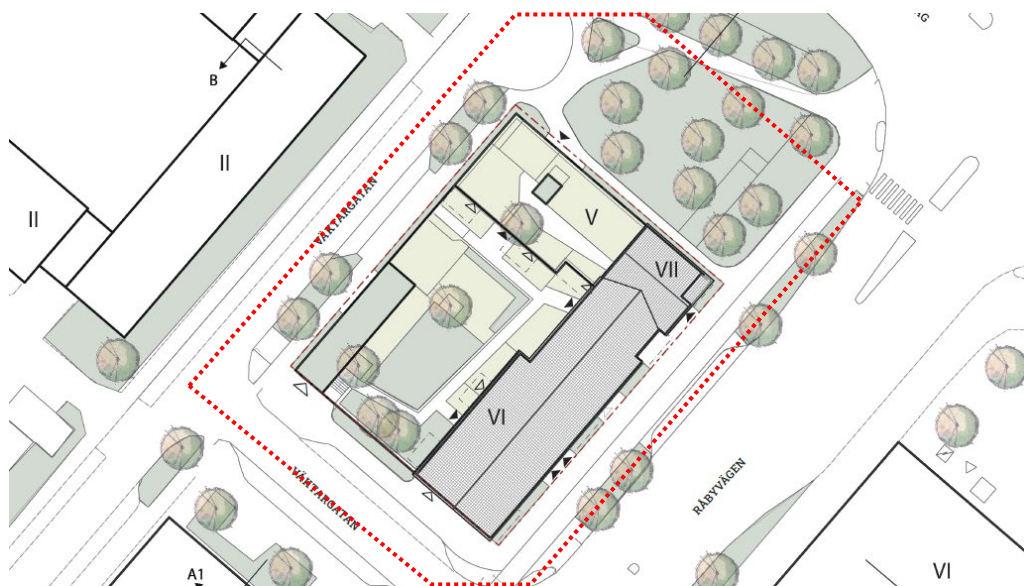
De olika vistelseytorna kan få olika karaktär. Vistelseytorna på takterrassen behöver inte ha vegetation och gestaltas för att främst användas av de vuxna i kvarteret. Vistelseytorna på gården ska ha vegetation och välkomna barnlek. Gården ska utformas som vistelseyta och ska helt eller delvis vara vegetationsklädd. Höjden på gården regleras så att jorddjup för både träd, perenner och buskar får plats. Som riktlinje är ett bra jorddjup för träd 80 centimeter och för buskar och perenner 50 centimeter. Garagerampen regleras så att den helt eller delvis blir vegetationsklädd, men där är det rimligt att anlägga ett avsevärt mindre jorddjup.



Figur 9. Vy av kvarteret sett från Väktargatan väster om planområdet. Garageinfarten, föreslagen vegetation på gården, samt tegelbehandlingen i kvarterets olika delar syns i bilden (bild: Archus).

Mot Tycho Hedéns väg och mot Väktargatan i sydväst innebär detaljplanen att en 2,5 meter bred förgårdsmark ska anläggas. Syftet med förgårdsmarken är att få plats med cykelparkering, eventuella uteserveringar eller ytor som används av verksamheter i bottenvåning, samt planteringar.

Detaljplanen pekar ut flera ytor som ska vara helt eller delvis vegetationsklädda. Det gäller gården, garageinfartens tak och förgårdsmarkerna mot Tycho Hedéns väg och Väktargatan i sydväst. Syftet med det är att motverka värmeöar, underlätta dagvattenhanteringen och ge plats till grönska i området. Totalt ska minst 25% av kvartersmarken vara vegetationsklädd.



Figur 10. Illustrationsplan. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Observera att hela planområdet inte syns i illustrationsplanen (skiss: Archus).

## Park och natur

### Förutsättningar

Nordöst om fastigheten Kvarngärdet 69:1 finns ett grönområde, mot Tycho Hedéns väg. Området har cirka 20 träd. Träden utgörs i huvudsak av skogslönn, men det finns även några oxlar och hästkastanjer.

Stadsdelen Kvarngärdet har en låg krontäckning, där bara tio procent av stadsdelens yta är täckt av trädkronor. Kommunens målsättning är en krontäckning på 30 procent.

### Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att nio träd averkas, sju skogslönnar och två oxlar. Enligt *Riktlinje för Uppsalas träd* ska träd som tas ned i första hand ersättas på samma plats och i andra hand i närområdet eller i ett område med låg krontäckning. En trädinventering har tagits fram och under det fortsatta planarbetet ska kompensation för de träden som tas ner utredas.

Väktargatan avslutar med en vändplan norr om kvarteret. Vändplanen är överdimensionerad i relation till dagens användning. Under det fortsatta planarbetet ska en alternativ utformning utredas med målsättning att minska den asfalterade ytan och öka den gröna ytan.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Planområdet berörs av trafik på Tycho Hedéns väg, Råbyvägen och Väktargatan. År 2018 trafikerades Tycho Hedéns väg, för den sträcka som berör planområdet, av cirka

18 900 fordon per dygn (ÅDT, årsmedeldygn). År 2021 trafikerades Råbyvägen, förden sträcka som berör planområdet, av cirka 10 000 fordon per dygn (ÅDT, årsmedeldygn). Det finns inga mätningar för Våktargatan, men enligt kommunens schabloner bedöms gatan trafikerats av cirka 400 fordon per dygn (ÅDT, årsmedeldygn). Hastigheten på Tycho Hedéns väg är begränsad till 60 kilometer i timmen. På Råbyvägen och Våktargatan är hastighetsgränsen 40 kilometer i timmen.

Råbyvägen söder om planområdet har en bred körbana, cirka 14 meter, med två filer i vardera riktningen. Körbanan har planteringar på båda sidor. Dessa är cirka tre meter breda. På västra sidan av gatan är gångbanan cirka 4,3 meter bred, och cykelbanan är cirka två meter bred.

Våktargatan har en körbana som är cirka fem meter bred. Sektionen på östra sidan av gatan har en två meter bred *flexzon* (som innehåller parkering i vissa sträckor och planteringar i andra), en tre meter bred gång- och cykelbana, och en åttio centimeters förgårdsmark mot byggnaderna.

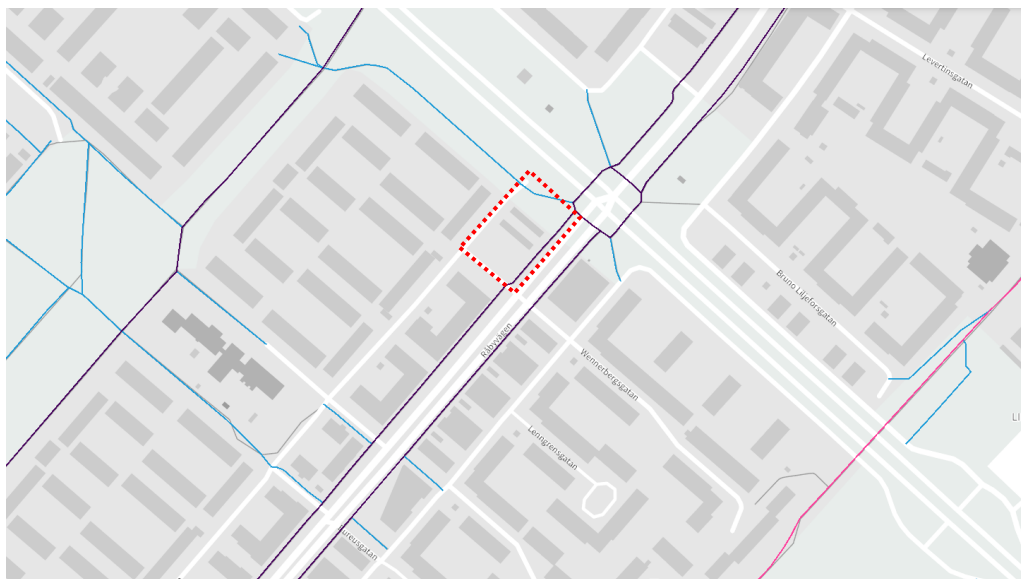


Figur 11. Sektion längs kvarteret, med Våktargatan till vänster och Råbyvägen till höger. Sektionen går igenom gården, det underjordiska garaget, och byggnaden mot Råbyvägen. I bakgrunden syns byggnaden mot Tycho Hedéns väg (skiss: Archus).

### Gång- och cykeltrafik

Råbyvägen är utpekad i kommunens cykelkarta som en del av huvudcykelnätet. En cykelbana som är del av lokalcyklennätet går västerut från planområdet, utmed Tycho Hedéns väg.

Det finns ett grönområde utanför planområdet som löper parallellt med Tycho Hedéns väg och som kopplar planområdet till Kapellgårdsparken.



Figur 12. Cykelnätskarta. Huvudcykelnätet är markerat med lila linjer och lokalcykelnätets med blå linjer. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

### *Kollektivtrafik*

Stomlinjetrafiken går på Råbyvägen. Det finns busshållplatser norr om planområdet, vid korsningen med Levertingsgatan, och i söder, vid korsningen med Karlfeldtsgatan.

## **Förändringar**

### *Gatunät*

Det planeras inga förändringar avseende gatunätet.

### *Gators utformning*

Detaljplanen styr inte gators utformning, utan bestämmer endast gatans utbredning. I samband med detaljplanens genomförande kommer den del av Råbyvägen och Väktargatan som passerar genom planområdet att byggas om eller kompletteras. Avsikten är att gatorna ska ha samma sektion vid planområdet som de har längre söderut.

Väktargatan avslutas med en vändplan norr om kvarteret. Vändplanen är överdimensionerad i relation till dagens användning. Den skulle kunna minskas från dagens drygt 16 meter i diameter till 12 meter i diameter. Under det fortsatta planarbetet ska en alternativ utformning utredas med målsättning att minska den asfalterade ytan och öka den gröna ytan.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelbanan som kopplar avslutningen av Väktargatan med Råbyvägen, direkt nordost om planområdet utreds att breddas från dagens cirka 2,5 meter till 4,5 meter (2,5 meter cykelbana + två meter gångbana).

### *Kollektivtrafik*

Det planeras inga förändringar avseende kollektivtrafik.

### *Parkering och angöring*

Bilparkering hanteras i garage under kvarteret. Utfarten får ske mot Väktargatan, dock inte nära korsningen mot Råbyvägen. Parkeringstalet för området är beräknad till 6,5 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Boarea antas vara 80 procent av bruttoarean i tidiga skeden när boarean ännu inte är känd. För den 4 300 kvadratmeter bruttoarea som detaljplanen tillåter innebär det ett behov av 22 bilparkeringsplatser. I plan- och byggförordning 3 kapitel 20 b § finns krav för laddinfrastruktur för alla bilparkeringsplatser i bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser. Kravet tillämpas i bygglov.

Cykelparkering hanteras i garage och i viss mån på förgårdsmark mot Väktargatan i sydväst och mot Tycho Hedéns väg. Parkeringstalet för området är beräknad till 40 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Boarea antas vara 80 procent av bruttoarean i tidiga skeden när boarean ännu inte är känd. För den 4 300 kvadratmeter bruttoarea som detaljplanen tillåter innebär det 138 cykelparkeringsplatser.

Utfart får inte anordnas mot Råbyvägen, Tycho Hedéns väg, eller Väktargatan i sydväst nära korsningen med Råbyvägen. Syftet är att underlätta trafiken på Tycho Hedéns väg och Råbyvägen och undvika att köer bildas, samt underlätta att köer bildas vid korsningen Råbyvägen-Väktargatan.

Angöring inom 25 meter till entréer för bostäder och verksamhetslokaler sker i parkeringsfickor längs Råbyvägen och Väktargatan i nordväst.

Soprum placeras mot Väktargatan i sydväst, där sopbilen kan stanna.

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Brand- och röksäkra trapphus behövs givet att stegfordon inte kan användas för att utrymma byggnaden. Stegfordon skulle klara höjden för utrymning, men kan inte ställas upp på gården om den är upphöjd, vilket detaljplanen möjliggör och är fastighetsutvecklarens intention. Stegfordon kan inte heller ställas upp på parkmarken nordost om kvarteret givet att det finns träd där. Eventuellt skulle stegfordon kunna användas för att utrymma lägenheterna mot Råbyvägen, men alternativet har inte utforskats under planarbetet, givet fastighetsutvecklarens intentioner att använda brand- och röksäkra TR2-trapphus. Vill man använda stegfordon för utrymning av lägenheterna längs Råbyvägen krävs det samordning med kommunen som äger gatemarken. Det är inte säkert att det är möjligt för kommunen att garantera att stegfordon kan ställa upp på gatan då den behövs för andra funktioner, och Råbyvägen har både träd och gatubelysning.

## **Social hållbarhet**

Nedan beskrivs de sociala förutsättningarna för detaljplanarbetet, samt några av konsekvenserna av detaljplanens genomförande för social hållbarhet.

## Bostadsbestånd och befolkningsammansättning

Det finns en blandning av bostadsrätter och hyresrätter i området, även om majoriteten är hyresrätter. Generellt kan man säga att det äldre bostadsbeståndet som byggdes mellan 1965 och 1975 längs Råbyvägen mellan Torkelsgatan och Tycho Hedéns väg är hyresrätter. De tidigare parkeringstomterna som började omvandlas på 2000- och 2010-talets mellan Råbyvägen och Våktargatan är bostadsrätter. Det finns en stor andel bostadsrätter norr om planområdet, på andra sidan Tycho Hedéns väg.



Figur 13. Upplåtelseformer i området. Hyresrätter markeras med gröna prickar, bostadsrätter markeras med blå prickar och äganderätter markeras med röda prickar. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Kommunens *Socioekonomisk rapport 2023* visar att området skiljer sig från genomsnittet bland områdena i Uppsala på tre av de socioekonomiska måtten. Området uppvisar lägre hushållsinkomster liksom ohälsotal men betydligt högre andelar med eftergymnasial utbildning. Detta kan antas bero på att studerande utgör en stor grupp i området.

## 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 riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. *Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen från 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.

Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Programmets delmål för att öka blandningen av hushåll är att alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, samt att underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden.

Fastighetsutvecklarens intention är att bygga bostadsrätter, men detta regleras inte i detaljplanen.

### **Trygghet**

Det finns flera aspekter som talar för att detaljplanens genomförande kan ha en positiv effekt för tryggheten i området. Utveckling av kvarteret som används som parkering och har stängsel runt fastighetsgränsen, uppfattas som positiv för tryggheten i området. Kvarterets form och gestaltning ska bidra till en ökad orienterbarhet i området. Detaljplanen styr så att lokaler av publik karaktär ska finnas mot Råbyvägen och att fasaden ska ha en stor andel glaspartier. Detaljplanen styr även att bostäder ska finnas upphöjda mot Råbyvägen och Tycho Hedéns väg. Detaljplanen styr så att bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård. Det är en preventiv åtgärd för att kunna komma till sitt trapphus genom en annan port om en vill undvika en specifik sträcka och gata som upplevs som otrygg.

### **Barnperspektivet**

Vistelseytorna på gården ska ha vegetation och utformas för att välkomna barnlek. Höjden på gården regleras så att jorddjup för både träd, perenner och buskar får plats. Som riktlinje är en bra jorddjup för träd 80 centimeter och för buskar och perenner 50 centimeter.

Detaljplanen styr vistelseytorna i en relativt hög utsträckning för att kompensera för att vistelseytorna inte lever upp till det som förespråkas i kommunens *Vägledning för bostadsgårdar*. I vägledningen förespråkas 20 kvadratmeter gård per 100 kvadratmeter bruttoarea, eller en sammanhängande gårdsyta av minst 1 500–2 000 kvadratmeter. I de fallen det inte är möjligt att leva upp till det rekommenderar vägledningen att styra vistelseytor så att en hög kvalitet säkerställs som compensation. Gården är cirka 550 kvadratmeter, där ytan som ska utformas för att användas som vistelseyta är cirka 380 kvadratmeter. Takterrassen är cirka 260 kvadratmeter.

300 meter väster om planområdet finns Kapellgårdsparken. Det är möjligt att gå från kvarteret till parken utan att korsa trafikerade gator via parkmarken längs Tycho Hedéns väg.

### **Äldreperspektivet**

Detaljplanen styr så att bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård, vilket gör att gården blir tillgänglig för personer med minskad rörelseförmåga.

## **Klimatfrågor**

### **Planområdets användning och disponering**

Detaljplanen möjliggör ett bostadskvarter i ett kvarter planlagt för parkeringshus i ett bebyggt område. Detaljplanen innebär en effektiv markutnyttjande då det tillkommer bostäder i ett befintligt område, med ett befintligt gatunät, teknisk och social infrastruktur.

Enligt kommunens kartläggning om utsläppspotential vid exploatering har planområdet en låg utsläppspotential. Utsläppspotentialen är kol som är bundet i

marken och växligheten och som riskerar bli växthusgaser om man exploaterar marken. Inom planområdet är utsläppspotentialen mellan 0 och 229 ton per hektar enligt kommunens kartläggning.

Detaljplanens genomförande innebär ett visst utsläpp av växthusgaser genom att en mindre remsa parkmark mot Tycho Hedéns väg tas i anspråk, och att det försvinner ett antal träd. En trädinventering har tagits fram och under det fortsätta planarbetet ska kompensation för de träden som tas ner utredas.

### Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen kan inte styra tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod (till exempel trä är bättre än betong), energiklassning av byggnaderna (till exempel Passivhus är bättre än BBR kravet), eller genom att återbruka byggmaterial.

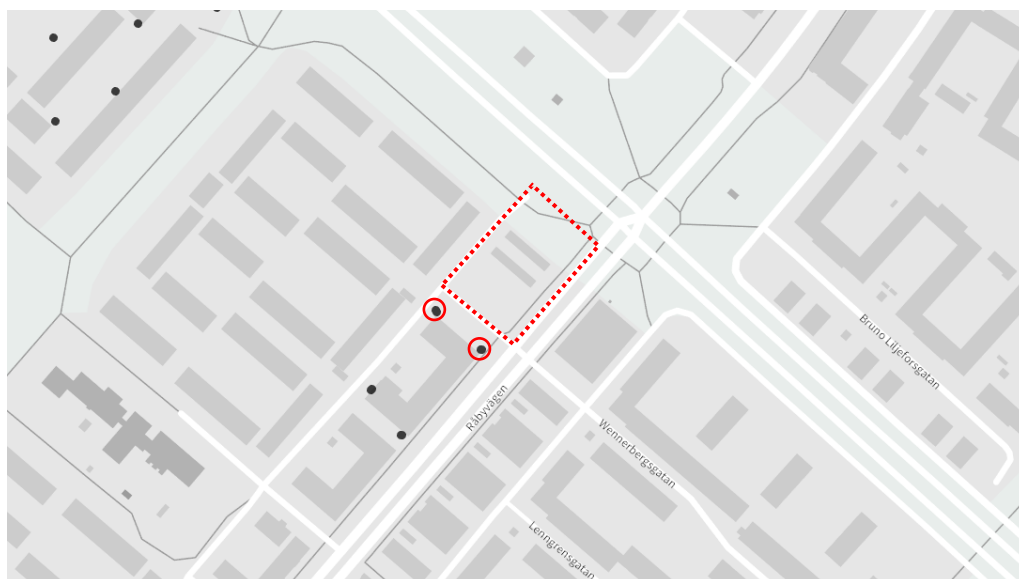
Detaljplanen reglerar bebyggelsen både genom att styra höjden och exploateringsgraden för att göra det lika attraktivt att bygga i trä som i betong.

### Transport

Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Planområdet ligger relativt central och har goda förutsättningar för att gå, cykla eller ta kollektivtrafik.

### Mark och geoteknik

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planarbetet. Det finns dock borrhpunkter från tidigare arbete direkt söder om planområdet som ger en bra indikation för hur marken ser ut inom planområdet. I de borrhpunkterna består jordlagret av lera ner till cirka 22,5 meter, därefter cirka 3,3 meter friktionsjord och sedan berg. Det innebär ett djup ner till berg på cirka 25,8 meter under markytan.



Figur 14. Borrhunkterna direkt söder om planområdet markeras med röda cirklar. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (MISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

#### *Föreslagen dagvattenhantering*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB: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 12 timmar.

Dagvattenutredningen föreslår omhändertagande av dagvatten i växtbäddar, i substratet under den planerade gräsytan och i träflisytan på gården samt gröna tak. Växtbäddarna är placerade på bjälklagsgården och inomförgårdsmarken. Tillgänglig fördröjningskapacitet enligt dagvattenutredningens förslag är cirka 38 kubikmeter. Fördröjningsbehovet beräknas till 17 kubikmeter. Vid fördröjning i öppna dagvattenlösningar ökar fördröjningsbehovet till 24 kubikmeter.

### 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 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten*

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersökning (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för

risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

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 är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ 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). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Dagvattenutredningen bedömer att den planerade exploateringen inte påverkar recipientens möjlighet att nå MKN negativt. Bedömningen förutsätter rening av vatten i växtbäddar med 10 centimeter fördröjningszon på ytan och 50 centimeter substrat.

#### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för påverkan på grundvattnet.

#### *Föreslagna åtgärder*

Efter att planen genomförts kommer det rena dagvattnet från parkeringsytor att renas i högre grad än innan planens genomförande. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man anlagt källarkonstruktionen. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploitören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

## Översvämning

### *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 byggnader. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

Dagvattenutredningen innehåller en skyfallskartering som beskriver områdets situation vid skyfall innan detaljplanens genomförande (enligt SMHI, 50 millimeter nederbörd som faller på en timme). Karteringen visar att planområdet inte är påverkat av större översvämning vid skyfall. Vattnet samlas i ett par punkter inom planområdet: en inom kvarteret och en på parkmarken på nordöstra sidan av planområdet. I båda dessa lågpunkter samlas det vatten vid skyfall med ett vattendjup av högst tio centimeter.

Skyfallskarteringen beskriver områdets situation vid skyfall efter detaljplanens genomförande. Karteringen visar att områden eller byggnader nedströms planområdet inte bör påverkas av detaljplanens genomförande vid skyfall. Situationen utanför planområdet är mer eller mindre densamma innan och efter detaljplanens genomförande, då inga större lågpunkter byggs bort.

Detaljplanen styr att lägenheternas golv ska vara minst en meter över gatu- eller parknivån. Vid genomförande är det viktigt att ha skyfall i åtanke för att minska risken för vattenskadorna. Det handlar exempelvis om att anpassa höjdsättningen inom kvarteret för att få vattnet bort från byggnaden, och att säkra att vatten kan ledas bort från gården genom släpp i konstruktionen.

## Hälsa och säkerhet

### **Buller**

En bullerutredning har tagits fram som underlag till planförslaget. Den visar att största delen av fasaderna mot Tycho Hedéns väg och Råbyvägen har en dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik av mellan 60 och 65 dB(A). Det innebär att bostäder som vetter mot de gatorna, och som är större än 35 kvadratmeter, ska utformas genomgående och med minst hälften av bostadsrummen mot gården, där den dygnsekvivalent ljudnivå är lägre än 55 dB(A).

Ungefär en fjärdedel av gården uppfyller kravet om högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Detaljplanen är utformad så att en takterrass mot Tycho Hedéns väg kan användas som vistelseyta. Enligt bullerutredningen uppfyller största delen av takterasset kravet om högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, förutsatt ett tätt bullerskydd som är 1,2 meter högt. Bullerskyddet regleras dock inte i detaljplanen. Under det fortsatta planarbetet kommer bullerskydd för gården och takterrassen studeras.

## Markföroreningar

Det finns inga potentiellt förorenade områden inom eller i närheten av planområdet enligt MIFO-karteringen.

Ingen markmiljöutredning har tagits fram. Området används för parkering idag, vilket innebär en viss risk för föroreningar i marken. Fastighetsutvecklaren planerar att göra en utökad geoteknisk undersökning av marken inför bygglovsansökan och i samband med det ta provtagningar för miljöfarliga föroreningar i marken.

## Luft

En luftkvalitetsutredning har tagits fram för att studera hur luftkvaliteten påverkas av detaljplanens genomförande, när Råbyvägens gaturum blir mer instängt vid planområdet.

Utredningen bedömer att planförslaget generellt inte kommer att öka exponeringen av luftföroreningar för människor som vistas vid planområdet efter detaljplanens genomförande, jämfört med ett nollalternativ där ingen byggnad skulle uppföras. Halterna för partiklar PM10 och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) efter planens genomförande klarar miljökvalitetsnormer för åren 2025 och 2030, EU-gränsvärden år 2030, och det nationella målet "Frisk luft" år 2030.

## Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus. Gården får direkt solljus på eftermiddag och kväll. Detaljplanen är utformad så att en takterrass mot Tycho Hedéns väg kan användas som vistelseyta. Solceller kan sättas på byggnadens tak mot Råbyvägen.

## 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 slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Vid brand kan räddningstjänstens fordon ställa upp närmare än 50 meter från kvarterets entréer.

### *Utrymning*

Fastighetsutvecklarens intentioner är att utföra byggnaden så att den kan utrymmas utan räddningstjänstens medverkan genom att använda brand- och röksäkra TR2-trapphus.

Brand- och röksäkra trapphus behövs givet att stegfordon inte kan användas för att utrymma byggnaden. Stegfordon skulle klara höjden för utrymning, men kan inte ställas upp på gården om den är upphöjd, vilket detaljplanen möjliggör och är fastighetsutvecklarens intention. Stegfordon kan inte heller ställas upp på parkmarken nordost om kvarteret givet att det finns träd där. Eventuellt skulle stegfordon kunna användas för att utrymma lägenheterna mot Råbyvägen, men alternativet har inte utforskats under planarbetet, givet fastighetsutvecklarens intentioner att använda brand- och röksäkra TR2-trapphus. Vill man använda stegfordon för utrymning av lägenheterna längs Råbyvägen krävs det samordning med kommunen som äger gatumarken. Det är inte säkert att det går för kommunen att garantera att stegfordon kan ställas på gatan då det behövs andra funktioner där, och gatan har både träd och gatubelysning i Råbyvägen.

### **Klimatanpassning**

En skyfallskartering har gjorts som underlag till detaljplanen. Den visar att detaljplanens genomförande inte medför konsekvenser för området vid skyfall. Detaljplanen styr att lägenheternas golv ska vara minst en meter över gatu- eller parknivå. Mer information om hur skyfall hanteras finns under avsnittet *Översvämningsrisk vid extrema regn*.

För att motverka värmeöeffekten styr detaljplanen så att minst 25% av kvartersmarken ska vara vegetationsklädd. Nockhöjden på gården regleras så att jorddjup för både träd, perenner och buskar får plats. Mer information om gårdens utformning finns under avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*. Mer information om hur detaljplanen styr vegetationen finns under beskrivning och motiv för planbestämmelserna  $h_1$ ,  $f_1$  och  $b_1$ , under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. Planbestämmelsen  $h_1$  reglerar nockhöjden på gården så att tillräckliga jorddjup för vegetation inryms, planbestämmelsen  $f_1$  reglerar gårdens utformning, och planbestämmelsen  $b_1$  reglerar att vegetation ska finnas och i vilken omfattning.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning. För att ordna detta kan det krävas vissa ombyggnader av de berörda ledningsstråken. Allmänna vatten- och avloppsledning ska förläggas i allmän plats och bör normalt sett inte samförläggas med andra ledningar.

#### *Dricksvatten*

Planområdet ligger planen inom kommunens verksamhetsområde för vatten.

#### *Brandvatten*

Om bebyggelse uppförs med träkonstruktion kan det, beroende på aktuellt regelverk, ställas krav på sprinklersystem. Detta behöver i så fall beaktas vid projektering och genomförande.

### *Spillvatten*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för spillvatten.

### **Dagvattenledningar**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

### **Avfall**

Soprum planeras mot Väktargatan i sydväst. Sopbilen kan stanna på gatan mitt emot soprummet.

Väktargatan avslutas med en vändplan norr om kvarteret, inom planområdet. Vändplanen används inte för sophämtning idag så vitt stadsbyggnadsförvaltningen vet. Den kan då anses vara överdimensionerad i relation till dagens användning. Den skulle kunna minskas från dagens drygt 16 meter i diameter till 12 meter i diameter. Under det fortsatta planarbetet ska en alternativ utformning utredas med målsättningen att minska den asfalterade ytan och öka den gröna ytan. Detta kräver samordning med Uppsala Vatten och Avfall för att säkerställa att avfall kan fortsatt kan hämtas i området.

### **El**

I dialog med Vattenfall El har det indikerats att detaljplanen inte kräver en ny elnätstation för att försörja kvarteret med el.

### **Värme**

Enligt Vattenfall Värme finns det inte fjärrvärmeledningar i anslutning till kvarteret.

## 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
<b>GATA</b>	<p><i>Gata</i></p> <p>Gator som ska finnas kvar planläggs som allmän plats, GATA. Bestämmelsen GATA är allmän plats som kan vara avsedd både för motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Gränserna mellan GATA och kvartersmark ändras för att få en gatusektion och gatumått som är anpassade till omgivningen. Gränsen mellan GATA och PARK norr om kvarteret kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet. Gatumarkens exakta utformning styrs inte i detaljplanen.</p>
<b>PARK</b>	<p><i>Park</i></p> <p>Ett sammanhängande område nordost om kvarteret planläggs som allmän park, vilket stämmer överens med dagens markanvändning. Syftet är att bevara parken.</p>

**Kvartersmark**

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>BC</b>	<p><i>Bostäder, Centrum</i></p> <p>Planens huvudsakliga syfte är att tillåta bostäder och centrumändamål, samt komplettera stadsstrukturen. 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. Utöver bostäder tillåts centrumverksamheter i bottenvåningen, samt i viss utsträckning ovanför gatunivån. 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 eller vårdcentral. Syftet är att ge möjlighet till en större blandning av bostäder och verksamheter i området.</p>

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen används för att reglera tillräckligt bred förgårdsmark mot gata och park.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e <sub>1</sub> 0,0	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i></p> <p>Bestämmelsens syfte är att reglera den största exploateringen som tillåts mot Råbyvägen och Tycho Hedéns väg ovan marknivån. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med planbestämmelse f<sub>3</sub>, vilken innebär att balkong får glasas in utöver angiven bruttoarea.</p> <p>Mot Tycho Hedéns väg begränsas den maximala bruttoarean till 1 300 kvadratmeter, vilket motsvarar fem våningar.</p> <p>Mot Råbyvägen begränsas den maximala bruttoarean till 3 000 kvadratmeter, vilket i huvudsak motsvarar sex våningar. Inom den maximala bruttoarean finns det marginal både för vind och för en högre höjd vid någon punkt under byggnadskroppen.</p>
s <sub>1</sub>	<p><i>Minst 40% av fasaden i bottenvåning mot Råbyvägen ska innehålla centrumändamål av publik karaktär</i></p> <p>Bestämmelsen syfte är att säkerställa lokaler mot Råbyvägen och ett kvarter med blandade funktioner i ett utpekad stadsstråk. Lokalerna ska innehålla centrumändamål av publik karaktär för att öka rörelsen och trygghet på gatan.</p>
s <sub>2</sub>	<p><i>Högst 500 kvadratmeter över bottenvåning får utgöras av centrumändamål</i></p> <p>Syftet är att ge möjlighet till en större blandning av bostäder och verksamheter i området.</p> <p>Bestämmelsen, tillsammans med markanvändningen <i>Bostäder, Centrum</i>, innebär att samtliga bottenvåningar får innehålla centrumändamål, samt att en viss andel centrumändamål, dock högst 500 kvadratmeter mot Råbyvägen och 500 kvadratmeter mot Tycho Hedéns väg, får finnas utöver bottenvåningen.</p>
s <sub>3</sub>	<p><i>Bostäder mot Råbyvägen och Tycho Hedéns väg som är större än 35 kvadratmeter ska utformas genomgående och med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida</i></p> <p>Bestämmelsens syfte är att säkerställa att bostäderna som är större än 35 kvadratmeter har en tillräcklig tillgång till en tyst sida.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>h<sub>1</sub> +0,0</b>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera den högsta nockhöjden för de olika delarna av kvarteret.</p> <p>Mot Råbyvägen och Tycho Hedéns väg är exploateringen även begränsad av bestämmelse e1 som anger största bruttoarea ovanför markplan. Nockhöjden, främst mot Råbyvägen, ger en viss flexibilitet för att gestalta byggnadens volym och möta bestämmelsen f6 som anger att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</p> <p>För största delen av gården är nockhöjden begränsad för att tillåta ett underjordiskt garage, samtidigt som ytan ska utformas och användas som vistelseyta (bestämmelse f<sub>1</sub>) och vegetation ska finnas (bestämmelse b<sub>1</sub>). Det innebär att nockhöjden är utformad för att tillräckligt med jorddjup för trädplanteringar ska få plats. Läs mer om vistelseytornas utformning under <i>Stadsbild, bebyggelse och gestaltning</i>.</p> <p>En högre nockhöjd tillåts i en mindre del av gården, mot Väktargatan i nordväst. Syftet är att inrymma en garageinfart på den ytan.</p>
<b>o<sub>1</sub></b>	<p><i>Takvinkeln ska vara mellan 15–45 grader</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera en takvinkel som harmoniserar med omkringliggande kvarter mot Råbyvägen. Den ger en viss flexibilitet för att gestalta byggnadens volym och möta bestämmelsen f<sub>6</sub> som anger att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Takterrass eller gård ska utformas för att användas som vistelseyta</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor som kan användas för vistelse. Läs mer om vistelseytornas utformning under <i>Stadsbild, bebyggelse och gestaltning</i>.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning</i></p> <p>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.</p>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><i>Balkong får glansas in utöver angiven bruttoarea</i></p> <p>De tillkommande byggnaderna regleras med bestämmelse om bruttoarea. Syftet med denna bestämmelse är att tydliggöra att inglasade balkonger inte ska räknas in i bruttoarean.</p>
<b>f<sub>4</sub></b>	<p><i>Stor andel av fasaden i bottenvåning mot Råbyvägen ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspazier</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en utformning av fasaden i bottenvåningen som fungerar för lokaler som innehåller centrumändamål av publik karaktär (bestämmelse s<sub>1</sub>) mot Råbyvägen. Syftet är även att öka tryggheten genom bottenvåningens utformning där även trapphus har en öppen karaktär med stor andel glaspazier.</p>
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><i>Byggnadsdelar får inte kraga ut mer än 0,5 meter från fasadliv mot Råbyvägen</i></p> <p>Syftet med bestämmelser är att säkerställa att byggnadsdelar mot Råbyvägen inte kragar ut ovanför gatan.</p>
<b>f<sub>6</sub></b>	<p><i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet givet byggnadens väl synliga läge. Det innebär i detta fall en gestaltning och volym som samspelar med det urbana rummet: en byggnad som kan uppfattas från längre håll samtidigt som den har omsorg i detaljerna i den mindre skalan. Läs mer under avsnittet <i>Stadsbild, bebyggelse och gestaltning</i> om vad hög arkitektonisk kvalitet innebär för detaljplanen och hur detta kan uppnås.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>f<sub>7</sub></b>	<p><i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård</i></p> <p>Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader och möjliggöra angöring. Direktåtkomst till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv. I vissa lägen kan en sidoentré fylla samma funktion, så länge kontakten med gården kan åstadkommas på ett tillgängligt och barnsäkert sätt. Kravet på genomgående entréer begränsar ibland flexibiliteten för lokaler i byggnadens bottenvåning. Vid tolkning kan därför även entréer över hörn räknas som genomgående, så länge syftet uppnås och det går att nå både gården och gatan på ett enkelt sätt från entrén eller trapphuset.</p>
<b>b<sub>1</sub></b>	<p><i>Vegetation ska finnas. Minst 25% av kvartersmarken ska vara vegetationsklädd</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa vegetation. Detta görs dels för att kompensera för en relativt liten bostadsgård, dels för att motverka värmeöar och bidra till en grön stadsdel.</p> <p>Bestämmelsen gäller på förgårdsmark, gården och taket på garageinfarten. Vegetationen som ska finnas på de ytor där bestämmelsen gäller ska uppnå sammanlagt minst 25 procent av kvartersmarksytan. Utöver det kan det finnas vegetation i de andra delarna av kvartersmarken såsom taken mot Råbyvägen och Tycho Hedéns väg.</p> <p>Nockhöjden på gården regleras så att jorddjup för både träd, perenner och buskar får plats. Som riktlinje är en bra jorddjup för träd 80 centimeter och för buskar och perenner 50 centimeter. Garagerampen regleras så att den helt eller delvis ska vara vegetationsklädd, men där är det rimligare att anlägga ett avsevärt mindre jorddjup givet att den inte nödvändigtvis kommer anläggas som vistelseyta. Det finns en närmare beskrivning om vistelseytorna under avsnittet <i>Stadsbild, bebyggelse och gestaltning</i>.</p>
<b>b<sub>2</sub></b>	<p><i>Nivå för färdigt golv för lägenheter ska vara minst en meter över gatu- eller parknivån</i></p> <p>Syftet är att se till att minska insyn från förbipasserande utanför och ljusstörningar från biltrafik på Råbyvägen och Tycho Hedéns väg.</p>

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

D - - O - - O - - O - - D	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av utfarter för bil mot Väktargatan och tillräckligt långt från korsningen mellan Väktargatan och Råbyvägen. Anledningen är att underlätta biltrafiken och undvika bildning av köer på de på Tycho Hedéns väg och Råbyvägen, samt vid korsningen Väktargatan-Råbyvägen.</p>
---------------------------	---

# Genomförande frågor

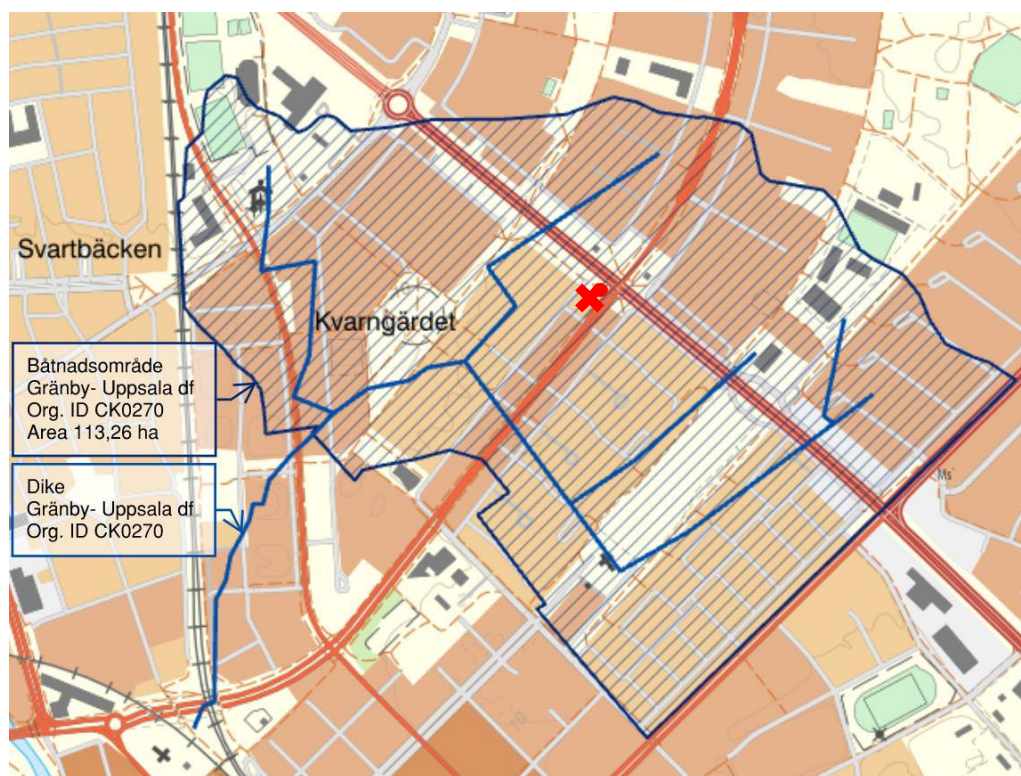
## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 69:1, som ägs av Riksbyggen, samt en del av den kommunala gatu- och parkfastigheten Kvarngärdet 1:25.

### Markavvattningsföretag

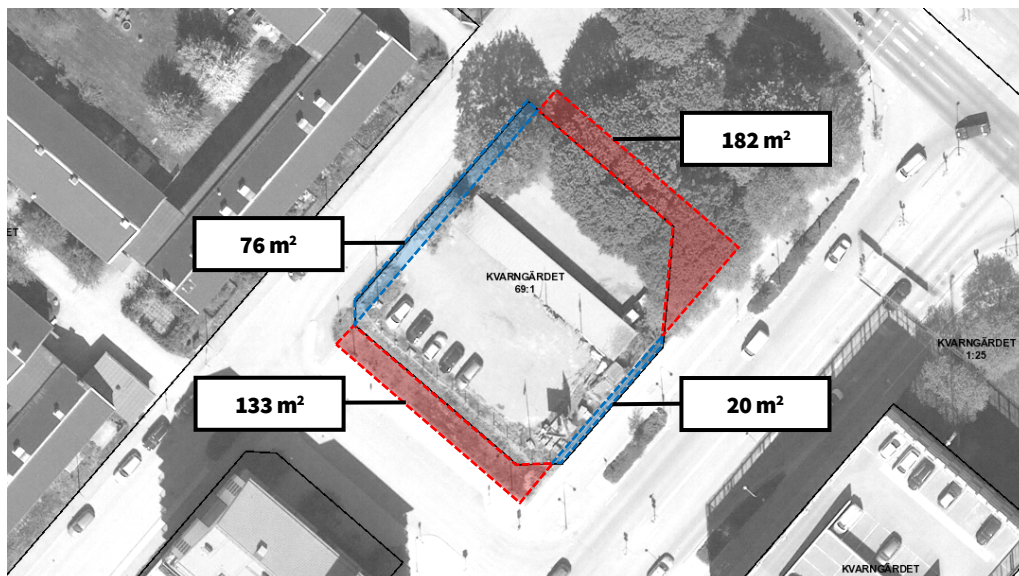
Befintligt markavvattningsföretag Gränby – Uppsala (CK0270) är enligt länsstyrelsen inte upphävt och därför aktivt. Det finns dock, enligt dagvattenutredningen, ingen registrerad styrelse till markavvattningsföretaget.



Figur 15. Karta med markavvattningsföretagets båtnadsområde. Planrådets läge markeras med ett rött kors.

### 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 16. Fastighetskonsekvenskarta. Privatägd fastighet som planläggs som allmän plats markeras i blått, kommunala fastigheter som planläggs som kvartersmark markeras i rött. Storlek på respektive område anges i kvadratmeter.

Kvarterets geometri anpassas till omgivningen, och det innebär att fastighetsgränserna anpassas därefter. Detta finns närmare beskrivet under avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

De ändrade fastighetsgränserna innebär att 96 kvadratmeter av den privatägda fastigheten Kvarngärdet 69:1 planläggs som allmän plats (76 kvadratmeter mot Våktargatan i nordväst, och 20 kvadratmeter mot Råbyvägen).

Samtidigt innebär det att 315 kvadratmeter av den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:25 planläggs som kvartersmark (133 kvadratmeter mot Våktargatan i sydväst, och 182 kvadratmeter mot Tycho Hedéns väg).

## Tekniska frågor

### Byggskedet

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

### Ledningar

En ledningskoll gjordes mars 2025.

*Uppsala Vatten* har vatten- och dagvattenledningar under Våktargatan i nordväst, och dagvattenledningar under Våktargatan i sydväst.

*Global Connect*, *Skanova* och *Telenor* har ledningar inom planområdet, under trottoaren på Råbyvägen. Ledningar kommer sannolikt kunna ligga kvar i och med ett genomförande av detaljplanen.

*Uppsala kommun* har ledningar för gatubelysning och trafikbelysning inom eller precis intill planområdet. Vissa ledningar för gatubelysning kan komma att behöva flyttas när gatusektionen görs om i Våktargatan.

*Vattenfall El* har ledningar inom eller vid planområdet.

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 igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### **Dagvattenhantering**

Dagvattenutredningen föreslår omhändertagande av dagvatten i växtbäddar, i substratet under den planerade gräsytan och i träflisytan på gården samt gröna tak, och detaljplanen säkerställer att vegetation ska finnas på gården och förgårdsmarken. Växtbäddarna är placerade på bjälklagsgården och i förgårdsmarken. Tillgänglig fördröjningskapacitet enligt dagvattenutredningens förslag är cirka 38 kubikmeter. Fördröjningsbehovet beräknas till 17 kubikmeter. Vid fördröjning i öppna dagvattenlösningar ökar fördröjningsbehovet till 24 kubikmeter.

Det finns mer information om hur dagvattnet hanteras under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Mer information om hur detaljplanen styr vegetationen finns under beskrivning och motiv för planbestämmelserna  $h_1$ ,  $f_1$  och  $b_1$ , under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. Planbestämmelsen  $h_1$  reglerar nockhöjden på gården så att vegetation inryms, planbestämmelsen  $f_1$  reglerar gårdens utformning, och planbestämmelsen  $b_1$  reglerar att vegetation ska finnas och i vilken omfattning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Kostnadsfördelning**

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsavtal med exploatören som ska stå för kostnaderna för allmän plats som orsakas av planens genomförande. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal som ska undertecknas innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer att innehålla finansiering för dessa allmänna anläggningar som ska byggas eller byggas om:

- Ombyggnad av gatusektion.
- Eventuell ombyggnad av vändplan
- Upprustning av allmän plats
- Eventuell breddning av gång- och cykelbana

## Ledningar

Enligt ledningskoll från mars 2025 finns det inga ledningar som behöver flyttas för att genomföra detaljplanen.

Enligt uppgift från Lantmäteriet finns det dock en ledningsrätt precis intill planerade bostäder (0380-94/15.1). Ledningsrätten finns på gatumark direkt öster om kvartersmarken och kommer troligtvis att påverkas av de ändrade fastighetsgränserna. I ledningskollen uppkom det inte några ledningsägare som har skickat underlag som visar att de har ledningar där ledningsrätten finns. Under det fortsatta planarbetet kommer frågan att utredas vidare för att klargöra om en ledningsflytt är nödvändig och hur detaljplanen påverkan den befintliga ledningsrätten 0380-94/15.1.

Skulle det behövas en ledningsflytt för att genomföra detaljplanen regleras kostnaderna av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## Planavtal

Kommunen och exploatörerna 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

Cirka 96 kvadratmeter kommer att föras över från Kvarngärdet 69:1 till Kvarngärdet 1:25 för allmän plats. Cirka 315 kvadratmeter kommer föras över från Kvarngärdet 1:25 till Kvarngärdet 69:1 för att få till en bättre byggrätt. Ersättning och överföringen regleras i samband med exploateringsavtalet.

## Skadeersättning och inlösen

Ingen inlösen av mark anses vara nödvändig för planens genomföra förutom marköverföringen som regleras i exploateringsavtalet.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Granskning	tredje kvartalet 2026
Antagande	första kvartalet 2027
Laga kraft	drygt tre veckor efter beslut om antagande, om planen inte överklagas eller överprövas
Byggstart	andra kvartalet 2027
Byggslut	fjärde kvartalet 2029

### Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att planområdet omfattar en relativt liten yta.

### **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.

Vattenfall El 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.

Avtalet kommer följa faktisk kostnad vilket innebär att exploatören betalar för kommunens faktiska kostnader för utbyggnaden av allmän plats.

Exploateringsavtalet kommer att innehålla finansiering för dessa allmänna anläggningar som ska byggas eller byggas om:

- Ombyggnad av gatusektion.
- Eventuell minskning av vändplan
- Upprustning av allmän plats
- Eventuell breddning av gång- och cykelbana

### **Försäljningsavtal**

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till exploatören som äger Kvarngärdet 69:1. I försäljningsavtalet regleras bland annat ersättning och yta. Försäljningsavtalet kommer att hanteras inom eller i samband med exploateringsavtalet.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning, som exempelvis miljöbalken, fastighetsbildningslagen, eller ledningsrättslagen.

## **Miljöbalken**

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet 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 1 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. Planområdet

## **Övriga**

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter marköverföringar mellan fastigheter.

Enligt uppgift från Lantmäteriet finns det en ledningsrätt precis intill planerade bostäder (0380-94/15.1). Ledningsrätten finns på gatumark direkt öster om kvartersmarken och kommer troligtvis att påverkas av de ändrade fastighetsgränserna. En ledningskoll gjordes mars 2025. I ledningskollen uppkom det inte några ledningsägare som har skickat underlag som visar att de har ledningar där ledningsrätten finns. Under det fortsatta planarbetet kommer frågan att utredas vidare för att klargöra om en ledningsflytt är nödvändig och hur detaljplanen påverkar den befintliga ledningsrätten 0380-94/15.1.

## **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

# 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.

### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2026-03-02, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att det finns väldigt lite som talar för att detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan, givet att detaljplanen möjliggör ett bostadskvarter i ett kvarter planlagd för parkeringshus i ett bebyggt område. Detaljplanen tar i anspråk 182 kvadratmeter parkmark, men marken har inga konstaterade naturvärden och resten av den sammanhängande parkytan får finnas kvar. Bostäder planeras vid två trafikerade gator: Råbyvägen och Tycho Hedéns väg. Samtidigt innebär detaljplanen en tätare gatusektion jämfört med dagens situation. Konsekvenserna för buller och luftkvalitet bedöms dock kunna hanteras under detaljplaneprocessen.

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

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

## Miljökonsekvenser

### Kulturmiljö

Inga kända kulturhistoriska värden berörs.

### Naturmiljö

Detaljplanen tar i anspråk 182 kvadratmeter parkmark, men marken har inga konstaterade naturvärden och resten av den sammanhängande parkytan får finnas kvar.

## 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% 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 i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar, samt i viss mån i form av ökad biltrafik till och från planområdet.

### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Detaljplanen möjliggör ett bostadskvarter i ett kvarter planlagt för parkeringshus i ett bebyggt område. Detaljplanen innebär en effektiv markutnyttjande då det tillkommer bostäder i ett befintligt område, med ett befintligt gatunät, teknisk och social infrastruktur.

Detaljplanen reglerar bebyggelsen både genom att styra höjden och exploateringsgraden för att göra det lika attraktivt att bygga i trä som i betong.

## Hushållningsbestämmelser

### *Resurshushållning*

Detaljplanen innebär utveckling av ett kvarter i ett etablerat område. Kvarteret utnyttjar befintlig infrastruktur och ligger relativt centralt i Uppsala.

## Konsekvenser för hälsa och säkerhet

### **Buller**

Detaljplanen beräknas inte medföra ökat buller i området. Fastigheten Kvarngärdet 69:1 används för markparkering. Antalet parkeringsplatser som beräknas tillföras efter planens genomförande är ungefär samma antal som de som tas bort.

### **Luft**

En luftkvalitetsutredning har tagits fram för att studera hur luftkvaliteten påverkas av detaljplanens genomförande, när Råbyvägens gaturum blir mer instängt vid planområdet.

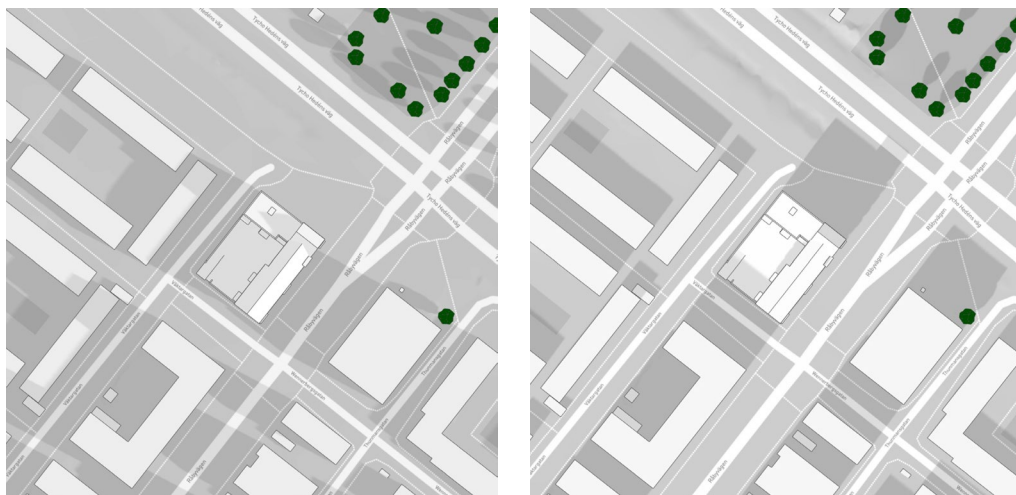
Utredningen bedömer att planförslaget generellt inte kommer att öka exponeringen av luftföroreningar för människor som vistas vid planområdet efter detaljplanens genomförande jämfört med ett nollalternativ där ingen byggnad skulle uppföras. Halterna för partiklar PM10 och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) efter planens genomförande klarar miljökvalitetsnormer för åren 2025 och 2030, EU-gränsvärden år 2030, och det nationella målet ”Frisk luft” år 2030.

### Markföroreningar

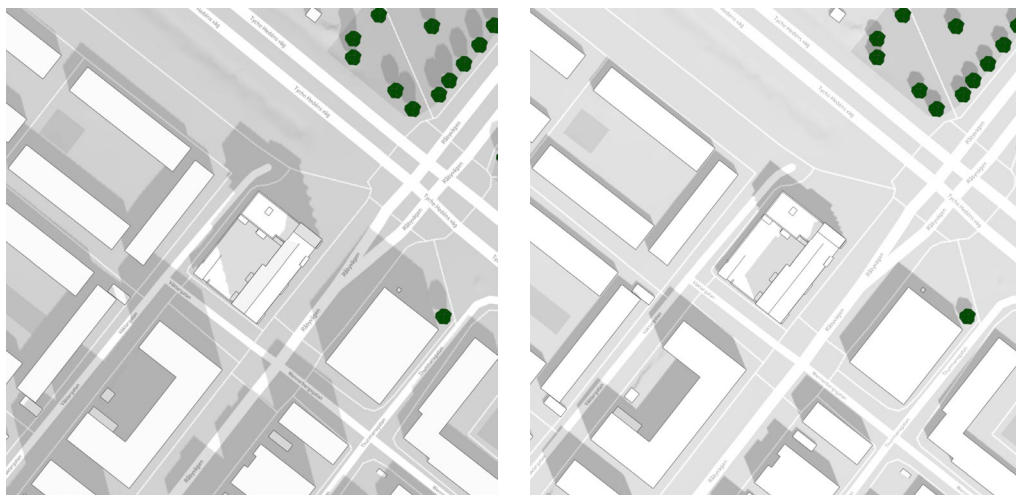
Det finns inga potentiellt förorenade områden inom eller i närheten av planområdet enligt MIFO-karteringen.

### Dags- och solljus

Solstudien visar på goda solförhållanden för byggnaden inom planområdet, och för gården. Stora delar av gården får direkt sol under eftermiddagarna en stor del av året. Gården är relativt ljus även när det inte finns direkt sol då kvarteret är öppet mot Våktargatan i sydväst och nordväst.



Figur 17. Solstudie. Sol i området under vår- och höstdagjämning. Till vänster solstudie klockan 9. Till höger, solstudie kl 15.



Figur 18. Solstudie. Till vänster, sol i området under vår- och höstdagjämning klockan 12. Till höger, sol i området under midsommar klockan 12.

Bostäderna på andra sidan Väktargatan i nordväst kommer få något mer skugga på förmiddagarna under vinterhalvåret. Försämringen bedöms dock vara rimlig i en stadsmiljö som denna.

## Sociala konsekvenser

### Sammanhållning

#### *Bostadsblandning*

Upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen, men byggaktören har planer på att bygga bostadsrätter, vilket skulle vara positivt i ett område en relativt stor andel hyresrätter.

Följden av den föreslagna strukturen följer på sätt och vis en segregation av typ av upplåtelseform på lokalnivå. Den marken som tidigare var avsedd för parkering, främst mellan Väktargatan och Råbyvägen, men även mellan Råbyvägen och Thunmangatan har omvandlats till bostadsrätter. Samtidigt har det området som byggdes under miljonprogramsåren, mellan 1965 och 1975, fortsatt mest hyresrätter. Området med bostadsrätter och hyresrätter har dock liknande socioekonomiska förutsättningar enligt kommunens *Socioekonomisk rapport 2023*. Antagligen blir konsekvenserna av segregationen på grund av upplåtelseform inte påfrestande då lägenheterna med bostadsrätter och hyresrätter i området har en liknande socioekonomi. Mer information finns under avsnittet *Social hållbarhet*.

Specialbostäder (*bostäder för äldre, studentlägenheter, eller annat*) kan byggas i flera kvarter, även om planen inte specifikt pekar ut lägen för detta.

### Trygghet

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts på bottenvåningen och ska finnas mot Råbyvägen. Det bidrar till liv och rörelse, och att allmänna platser befolkas och därmed upplevs trygga att röra sig på.

Förändringen av fastigheten från parkering till bostadskvarter bedöms vara en förbättring och en minskning av miljöer som kan upplevas otrygga jämfört med idag.

Detaljplanen styr så att bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård. Det är en preventiv åtgärd för att kunna komma till sitt trapphus genom en annan port om en vill undvika en specifik sträcka och gata som upplevs som otrygg.

### Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

I detta avsnitt behandlas planens konsekvenser för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. En analys av förutsättningar finns tidigare under avsnittet *Social Hållbarhet*. Det finns flera saker som styrs eller möjliggörs i detaljplanen och som har positiva effekter för både barn, äldre, och personer med minskad rörelseförmåga.

Vistelseytorna på gården ska ha vegetation och utformas för att välkomna barnlek. Det möjliggörs för både träd, perenner och buskar där. Detaljplanen styr så att bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård, vilket gör att gården är tillgänglig för samtliga grupper.

### *Tillgänglighet*

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd.

### **Folkhälsa**

Folkhälsa i samhällsbyggandet handlar om att forma en byggd miljö som främjar god och jämlik hälsa för alla. Det kan vara att skapa förutsättningar för rörelse och fysisk aktivitet men även att få till trygga närmiljöer för ett socialt grannskap. Genom att stärka de sociala banden mellan människor kan den ofrivilliga ensamheten förebyggas och med närhet och tillgång till gröna miljöer, sittplatser, skuggande träd och så vidare bidrar det till aktivitet i vardagen. Detaljplanen bidrar till det genom att styra gårdens utformning.

# 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.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för ytvatten, grundvatten och luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för luft enligt luftkvalitetsutredningen. Med de åtgärder som förutsätts av dagvattenutredningen bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i de berörda ytvattenförekomsterna inte försämrats. Detaljplanen bedöms inte heller äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljökvalitetsnormer. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsutvecklare Riksbyggen.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Archus, Structor, Akustikbyrå och SLB-analys.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Carlos Ruiz-Alejos. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör  
Sara Rytta Bagheri, landskapsarkitekt  
Cecilia Friis, trafikplanerare  
Mikael Bomark, mark- och exploateringsingenjör  
Aynur Akgül, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2026-03-19