

Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

Diarienummer
PLA 2012-020104

Planbeskrivning
Detaljplan för kvarteret Städet m.fl., Brillinge 3:3
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-03-15



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
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Beslut om planuppdrag.....	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, stadsbild	7
Kulturarv	8
Naturmiljö.....	9
Bebyggelse och gestaltning	9
Offentlig och kommersiell service.....	11
Frytor.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	13
Mark och geoteknik	13
Dagvatten	13
Trafik och tillgänglighet.....	14
Hälsa och säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	20
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
Organisatoriska åtgärder	21
Tekniska åtgärder	21
Ekonomiska åtgärder.....	22
Fastighetsrättsliga åtgärder	22
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	23
PLANENS KONSEKVENSER	23
Nollalternativ	23
Miljöaspekter	23
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
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Solstudier (redovisade i planhandlingen)
- VA-utredning (inklusive dagvatten)

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 bygglovsprövning.

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 byggherren Uppsalahem och dennes konsulter i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar.

Medverkande konsult har varit Archus arkitekter för planbeskrivning, plankarta, illustrationer och solstudier. Bullerutredningen har gjorts av ACAD och VA-utredningen har gjorts av Structor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ny flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Brillinge 3:3. Planunderlaget redovisar cirka 120 lägenheter i flerbostadshus. Byggnadernas höjd är från tre till fem våningar.

Inom planområdet finns ett loftgångshus i två plan samt ett kedjehus i ett plan, med sex lägenheter. I befintliga byggnader har radonförekomst konstaterats genom både blåbetong och markradon. På grund av stommens utförande i blåbetong har Uppsalahem, som fastighetsägare, beslutat att riva och ersätta byggnaderna.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap. genom riksintresset Vaksala, K36. Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2013-05-03, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas innebära risk för betydande miljöpåverkan.

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

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Städet m.fl., Brillinge 3:3 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11– 6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför detta i samrådsyttrande daterat 2013-06-11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010

Området ligger inom stadsväven vilket förutsätter intensivare markanvändning. Kompletteringar inom stadsväven ska göras med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen.

I Översiktsplan 2010 pekas Vaksalagatan samt Fyrislundsgatan ut som stomlinjestråk med Gränby centrum som knutpunkt för kollektivtrafiken. Gränby centrum är även utpekad som kärnområde för handelscentra utanför stadskärnan. Tillskott av bostäder i anslutning till kärnområden och knutpunkter stärker underlag för verksamheter. På grund av närhet till snabb kollektivtrafik och service ges möjlighet till attraktiva bostadslägen.

Detaljplaner

För området gäller Stadsplan för Brillinge från 1974 (03-75:597). För det aktuella området medger planen bostäder i en respektive två våningar. Området delas av ett parkstråk som löper genom kvarteret.

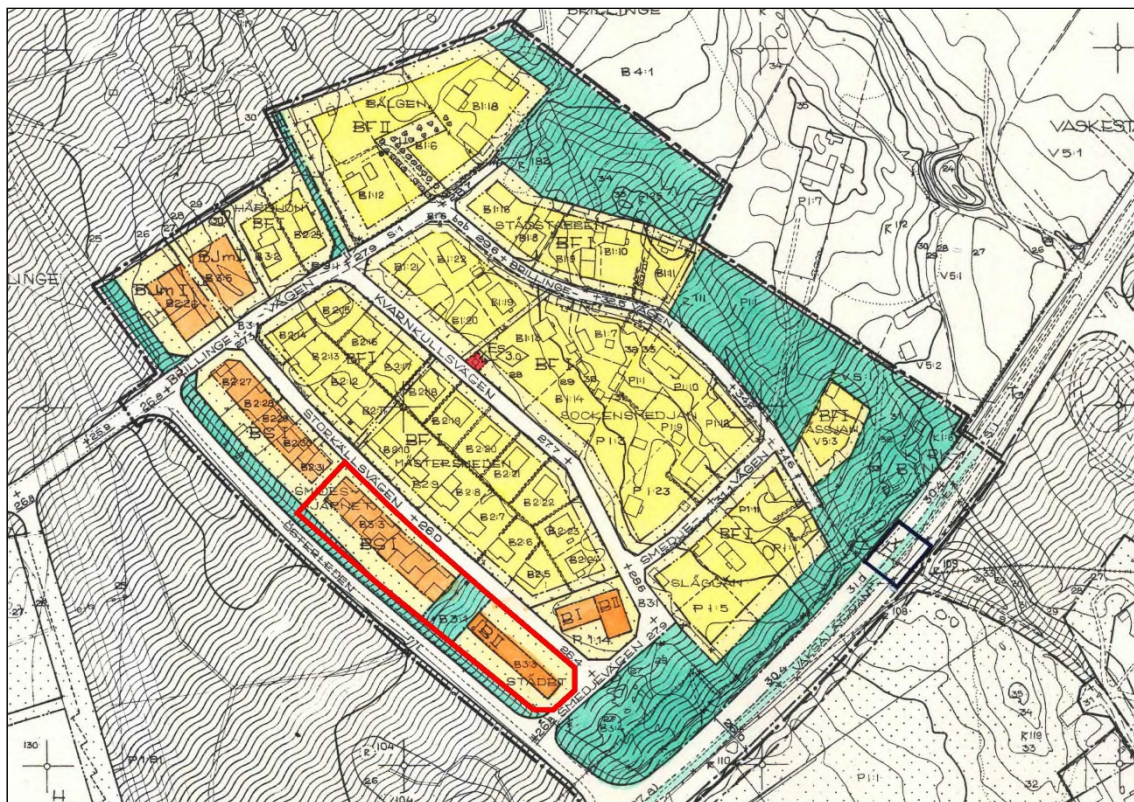


Bild 1: Gällande detaljplan med planområdet markerat med röd kantfärg.

Beslut om planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade i november 2012 att påbörja en planläggning av området 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 och areal

Planområdet ligger cirka 3 km nordost om Uppsala centrum och omfattar främst fastigheten Brillinge 3:3. Området avgränsas av Storkällsvägen, Smedjevägen, mark som utgör allmän plats intill Österleden samt gränsen mot grannfastigheten Brillinge 2:31.

Planområdet omfattar omkring 6 300 kvadratmeter.



Bild 2: Ortofoto med planområdet markerat med röd kantfärg. Foto från Uppsala kommun.

Markägoförhållanden

Fastigheten Brillinge 3:3 ägs av Uppsalahem AB. Den del av Brillinge 3:1 (allmän plats, parkmark) som omfattas av förslaget ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Brillinge inom Uppsalas stadsväv, nordost om stadskärnan och Gränby centrum. I Brillinge består bebyggelsen främst av friliggande småhus men det finns också inslag av lätt industri, flerfamiljshus och gårdsmiljö. Planområdet har i och med närheten till Gränby centrum god tillgång till service och kollektivtrafik. Närmsta parkområde är Gränby park. Närhet finns också till sportanläggningar genom Gränby sportfält. Området saknar direkt närhet till skolor och större skogs- och rekreationsområden.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs av plan kvartersmark bebyggd med radhusbebyggelse i en våning och flerbostadsbebyggelse i två våningar. Parkering sker på tomtmark i anslutning till bostadsentréerna. Norr om kvarteret finns småhusbebyggelse, söder och öster om kvarteret består naturen av öppen och plan mark utan träd. Stadsrummet har som helhet villakaraktär utöver planområdet samt grannfastigheten Brillinge 1:14 där en annan typ av bebyggelse tillåts. Kvarteret är beläget närmast Vaksalagatan som utgör buss- och bilväg till och från Brillinge. Kvarteret genomkorsas av en gång- och cykelväg som leder till Gränby handels- och idrottsområde.

Förändringar

Markanvändningen i närområdet förväntas att intensifieras genom exploatering vid Gränby handels- och idrottsområde. Denna detaljplan innebär en högre exploatering jämfört med den gällande detaljplanen. Stadsbilden kommer att förändras vid ett plangenumförande som innebär en kvartersbebyggelse i lamellhusform i tre till fem våningar. Den högre delen förläggs mot områdets infart samt mot släppet mellan bebyggelsen.

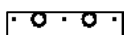


Bild 3: Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse. Illustration från Archus.

BC

Bostäder. Centrumverksamhet får finnas

Lamellhusen innehåller bostäder och placeras söderut på tomten mot Österleden. Inom kvarteret får också centrumverksamhet finnas som möjliggör att närservice eller annan lämplig verksamhet inryms inom kvarteret.



Marken får byggas under med körbart, planterbart bjälklag. Enstaka mindre komplementbyggnader i en våning får uppföras. Marken ska vara tillgänglig för räddningsfordon.

På gården ges möjlighet att placera låga mindre byggnader för bostadskomplement som förråd, miljöstationer, tvättstuga, etc. samt byggnader för tekniska anläggningar som inte ges plats i källare och garage. Gården får byggas under för att ge möjlighet till parkeringsgarage under jord. Bjälklaget ska vara tillgängligt och körbart för att räddningsfordon ska kunna angöra bostadshusen från Storkällsvägen.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, K36 *Vaksala*, samt inom kommunens inventerade kulturmiljöområde, U28. I beskrivningarna av dessa redovisas omfattande och representativa fornlämningsområdena, från framförallt bronsåldern men med inslag från järnåldern, samt Vaksala kyrka och prästgård. Kyrkan ligger i kanten av slättlandskapet och utgör en viktig del som landskapselement. Bebyggelse norr om Alrunegatan och öster om Fyrislundsgatan har undvikits för att visa hänsyn mot kyrkomiljön.

Förändringar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningsar och marken är ianspråktagen. Området ligger dock i en fornlämningsrik miljö varför en arkeologisk utredning ska genomföras inför byggnation, för att klarlägga om fornlämningsområdena har en fortsättning inom planområdet.

Planområdet gränsar till det öppna landskapet kring Vaksala kyrka och dess kulturmiljö. Den visuella upplevelsen av kulturmiljön kring kyrkan bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna byggnationen och hus i upp till fem våningar bedöms vara förenligt med riksintresset.

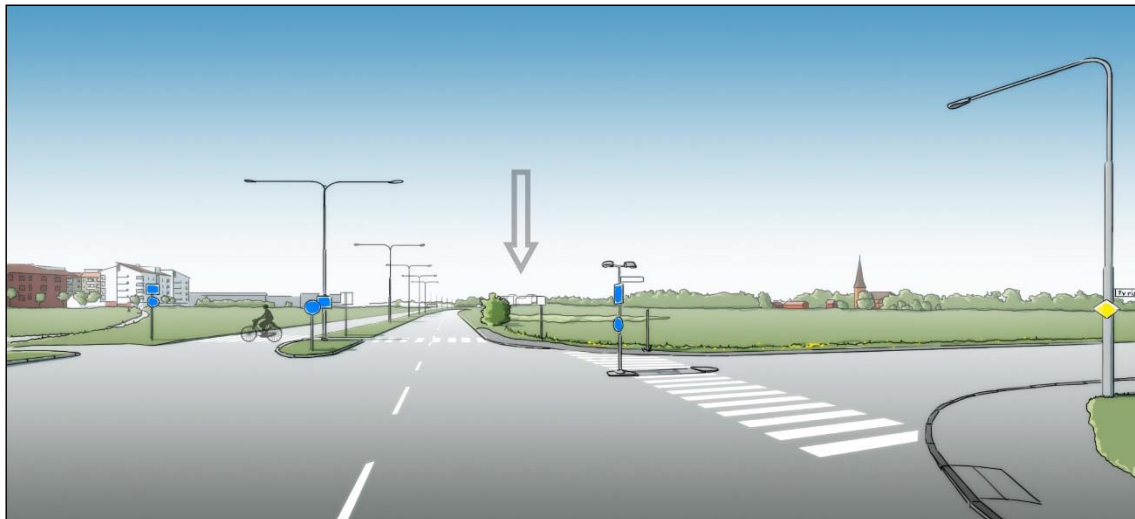


Bild 4: Siktlinje från Fyrislundsgatan mot planområdet. Planområdet markerat.

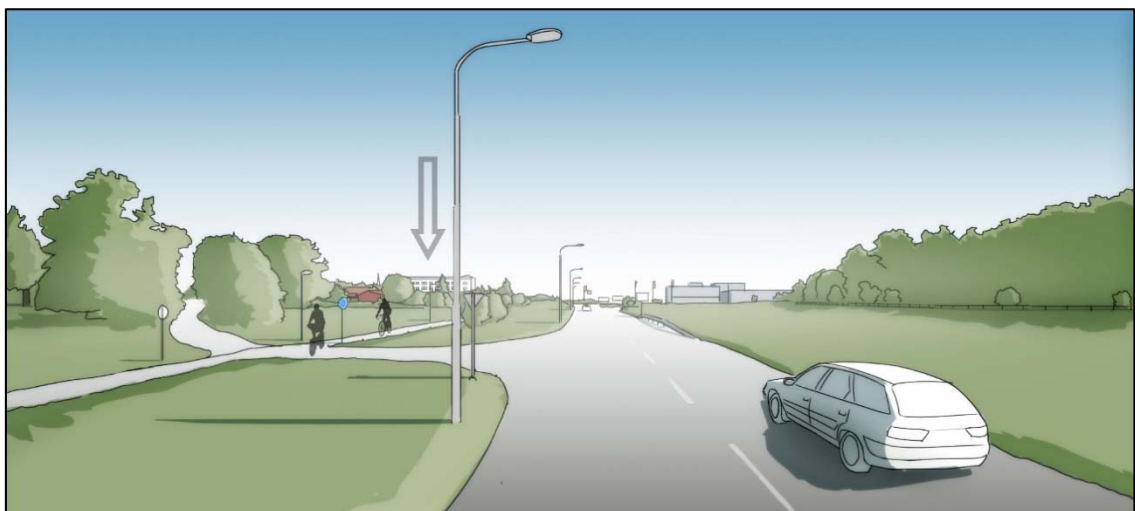


Bild 5: Siktlinje från Österleden mot planområdet. Planområdet markerat.

Naturmiljö

Brillinge omgärdas av naturmark i form av betesmarker, som delvis är onyttjade, med inslag av mindre skogspartier mot nord-nordost. Planområdet omfattar ingen naturmark.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Brillinge har tidigare varit en relativt isolerad bostadsenklav med en homogen och småskalig bebyggelse, men staden har vuxit och utbyggnaden av området kring Gränby har lett till att Brillinge idag ansluter till den tätbebyggda staden. Området är fortfarande delvis isolerat på grund av infrastruktur och begränsade möjligheter till en större sammanhängande exploatering bland annat med hänsyn till riksintresset i närområdet. Planområdet där ny bebyggelse föreslås består idag av lamellhus i två våningar och radhus i en våning.

Husen är uppförda i början av 60-talet med gulbeige puts och flacka sadeltak. Flerbostadshuset är försett med loftgång för den övre våningen som nås via ett centralt beläget trapphus. Huset inrymmer skyddsrum i källarvåning. Bottenvåningens lägenheter nås direkt från gatan.

Loftgångshus i två våningar är en ovanlig bebyggelsevariant. Huset uppvisar detaljer i gedigna material som smidesräcken och panelklädda lägenhetsdörrar. De sex radhusen sammanlänkas av garagebyggnader som avgränsar från grannen. Tomten avgränsas mot gatan med buskhäck eller trästaket. Bostadshusen utgör goda exempel på det tidiga 1960-talets bostadsbebyggelse. Husen är dock delvis uppförda i blåbetong som avger radon.

Förändringar

Till följd av förhöjda radonhalter och till förmån för ny bebyggelse kommer de befintliga husen att rivras. Bebyggelsen avses att dokumenteras inför rivningen.

Den nya bebyggelsestrukturen anpassas till kvarterets långsträckta form på samma sätt som den befintliga bebyggelsen men innebär högre byggnader och en högre exploateringsgrad. Bebyggelsen avses få en tydligt nutida arkitektur med varierad karaktär, enkla byggnadsvolymer, tydliga entréer och grönskande gårdsmiljöer.

Bebyggelsen formar en skärmbeskyddelse i två lameller i tre till fem våningar. De högre volymerna förläggs åt sydost och entrén till Brillingeområdet samt mot släppet mellan byggnadsvolymer. De högre elementen motiveras av att uppnå en varierad siluett mot Vaksalagatan och Österleden. Komplementbyggnader i en våning förläggs ut mot lokalgatan och bryter ner skalan mot gaturummet.

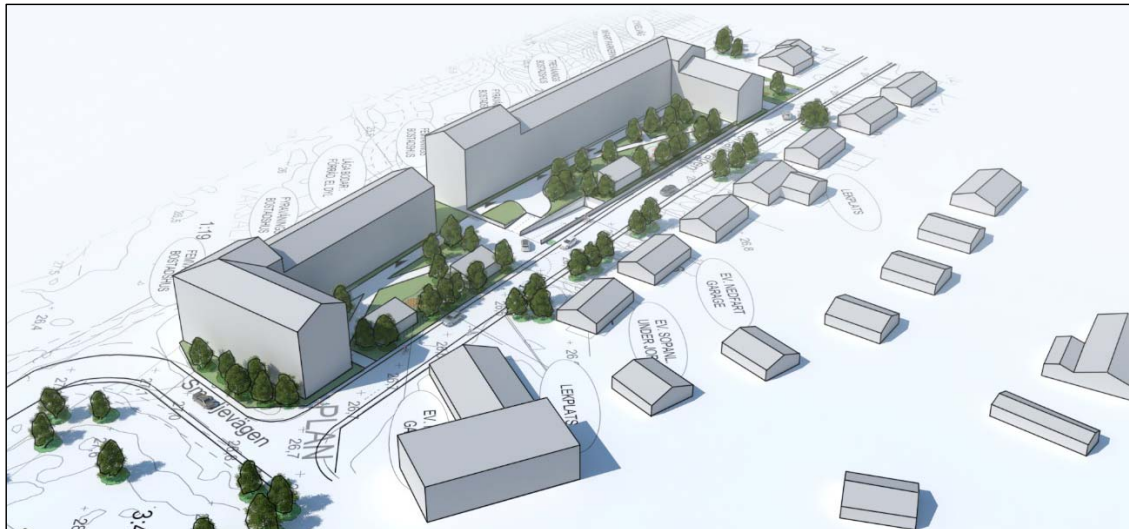


Bild 6: Flygperspektiv över föreslagen bebyggelsevolym. Illustration från Archus.

Den nya bebyggelsen ska utformas med omsorg för att berika området och visa en nutida och attraktiv arkitektur. Materialval, detaljutformning och möjlig variation i husvolymerna kommer att studeras vidare av byggherren och dennes arkitekt. Slutlig utformning granskas av stadsbyggnadsförvaltningen i samband med bygglov.

Ny bebyggelse ska i sin utformning och volym fånga upp storskaligheten i det öppna landskapet runt Gränby centrum och Vaksala kyrka men också förhålla sig till och respektera den intilliggande bebyggelsen.

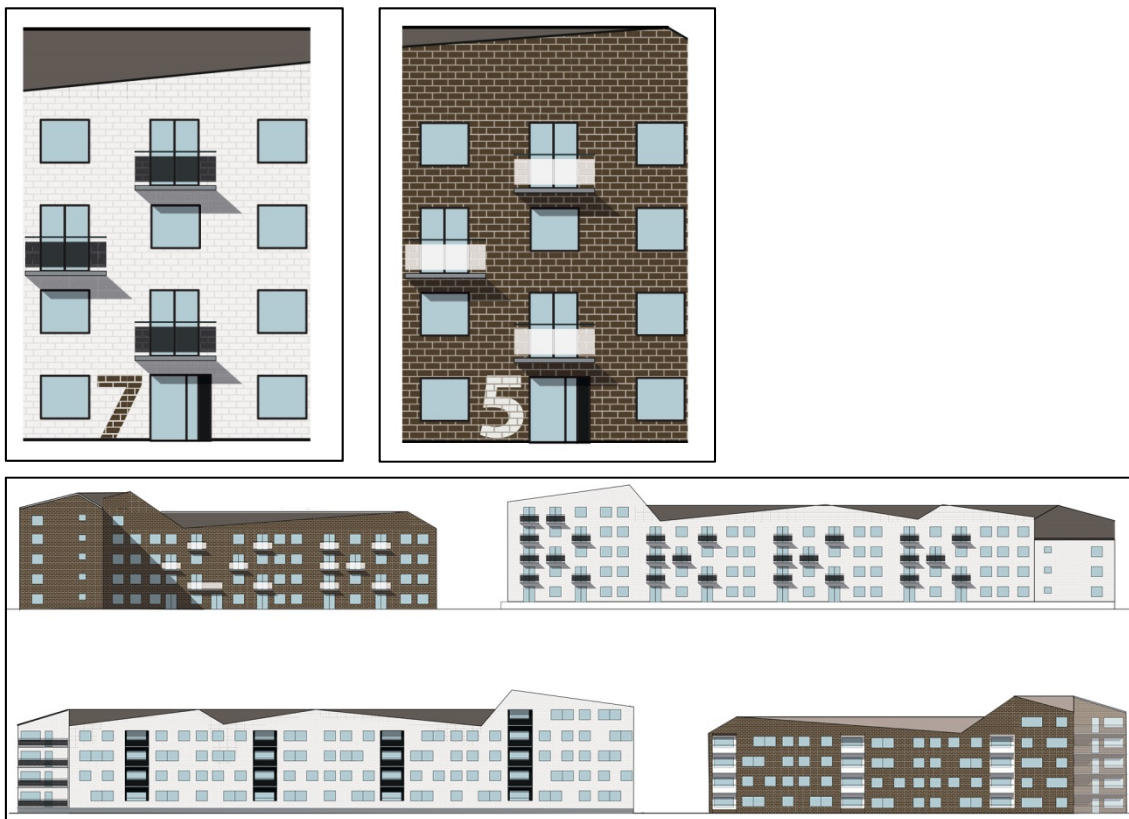


Bild 7-9: Idé om gestaltning för ny bebyggelse. Fasad sedd från Storkällsvägen respektive Österleden. Tegelfasad i två toner med varierat taklandskap.

III, IV, V

Högsta antal våningar

Lamellhusen får vara högst tre, fyra respektive fem våningar. Bebyggelsen närmast lokalgatan mot nordväst tillåts vara högst tre våningar vilket håller ner skalan mot den lägre småhusbebyggelsen. De högre delarna förläggs dels mot infarten till området och dels mot släppet mellan bebyggelsen vilket ger en variation i volymen och tydliggör entrén till området.



Bild 10: Volymperspektiv från infart till Brillinge och planområdet. Illustration från Archus.



Bild 11: Volymperspektiv från Storkällsvägen, sydostlig riktning. Illustration från Archus.

Offentlig och kommersiell service

I planområdets direkta närhet ligger Gränby centrum. Centrumet inrymmer dagligvaru- och sällanköpshandel, apotek, systembolag, gym, bankkontor, vårdcentral med mera. Detaljplanen möjliggör att centrumverksamhet inom planområdet vilket ger möjlighet att etablera närservice eller annan lämplig verksamhet om efterfrågan finns eller uppstår i framtiden.

Inom Brillingeområdet finns inga förskolor eller grundskolor. Flertalet förskolor och grundskolor finns i de närliggande stadsdelarna Gränby, Årsta och Sala backe.

Friytor

Förutsättningar

Idag består bebyggelsen av en- och tvåvåningsbebyggelse där kvartersmarken används av de hyresgäster som bor i kvarteret. Planområdet är därför helt eller delvis av privat karaktär. I

direkt anslutning till närliggande Vaksala kyrka finns kultur- och naturområde med såväl öppna ytor som skogspartier för lek och rekreation.

Förändringar

Kvartersmarken kommer att fortsatt vara helt eller delvis av privat karaktär för boende i kvarteret.

gård

Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Högsta tillåtna markhöjd över nollplanet är +27,7 meter men markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god utomhusmiljö för de boende i området. Planens utformning ger ett tydligt gårdsrum som kan utrustas med till exempel planteringar, lekplatser och andra platser för utevistelse. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att kvartersmarken ansluter till allmän plats, det vill säga Storkällsvägen, utan nivåskillnad. Långa sträckor med höga murar ska undvikas och nivåskillnaden ska i förekommande fall hanteras som en del av gårdens utformning.

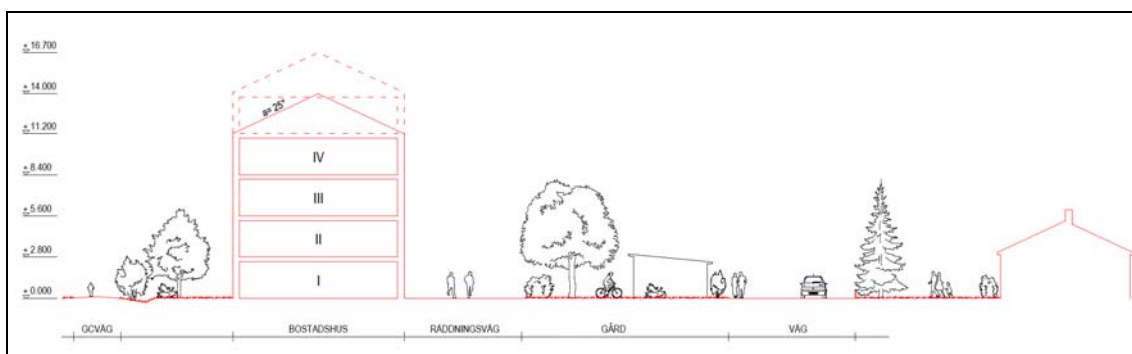


Bild 12: Snittsektion över bebyggelsen och Storkällsvägen, utan upphöjd gård, och med komplementbyggnad. Illustration från Archus.

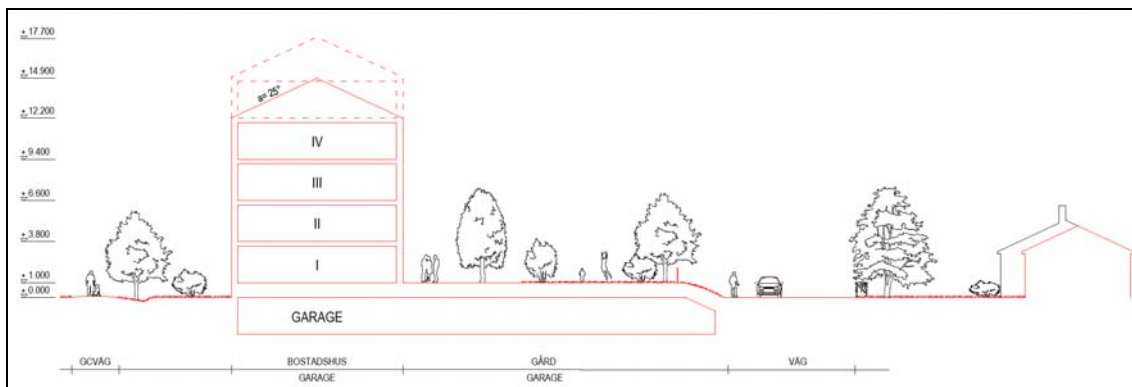
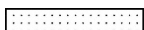


Bild 13: Snittsektion över bebyggelsen och Storkällsvägen, med upphöjd gård. Illustration från Archus.

n₁ *Parkering får ej anordnas. Där byggnadsnämnden prövar lämpligt får handikapparkering anordnas.*

Inom områdena avsedda för gårdsmiljö får inte markparkering anläggas, utöver handikapparkering som ställer särskilda krav på närhet till bostaden. Placeringen prövas i förekommande fall i samband med bygglov.



Byggnad får inte uppföras

Mot Storkällsvägen, Smedjevägen och infarten till området får bebyggelse inte ligga dikt an gatan. Ovan befintliga ledningar som löper genom området får ingen byggnad uppföras.

parkering

Parkeringsplats får anordnas

Bestämmelsen möjliggör markparkering i nordvästra delen av planområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom planområdet finns endast mindre nivåskillnader.

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av postglacial lera. Närmare geoteknisk undersökning genomförs inför byggnation.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet avvattnas till det kommunala dagvattennätet som finns i anslutning till tomten. Dagvattenledningarna har begränsad kapacitet att ta emot dagvatten från planområdet.

Avrinning för planområdet innan exploatering har beräknats till 37 liter/sekund för ett tvåårsregn med varaktighet på 10 minuter. Recipient för dagvattnet är Fyrisån varför planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Fyrisån enligt MB 5 kap. Fyrisån har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status, med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Enligt förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön är det grundläggande målet för alla vattenförekomster att de ska uppnå god ekologisk och god kemisk status till slutet av år 2015. Enligt Vattenmyndighetens bedömning finns risk att Fyrisåns ekologiska status inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven till slutet av år 2015. Vattenmyndigheten har därför bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsundantag till år 2021, medan miljö kvalitetsnormen till god kemisk status fastställs med tidsfrist till slutet av år 2015 då Fyrisåns kemiska status i dagsläget är klassad som god. Miljöproblem som idag finns är exempelvis övergödning och olika typer av miljögifter.

Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen ökar andelen hårdgjord mark vilket medför en ökad avrinning och ökade dagvattenflöden. En VA-utredning har genomförts i syfte att klargöra hur ett genomförande av detaljplanen påverkar dagvattnet. Avrinning för planområdet efter exploatering, utan åtgärder, har beräknats till 45 liter/sekund för ett tvåårsregn med varaktighet på 10 minuter, vilket innebär en ökning på 8 liter/sekund.

VA-utredningen redovisar att utifrån de befintliga dagvattenledningarnas kapacitet krävs fördröjning av dagvattnet inom planområdet innan det når till det kommunala dagvattennätet.

g

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten.

Genom bestämmelsen säkerställs att det finns utrymme att anlägga ett fördröjningsmagasin i enlighet med den genomförda VA-utredningen. Fördröjningsmagasinet begränsar dagvattenflödena från kvartersmarken innan det ansluter till det kommunala dagvattennätet. Det ska dimensioneras för ett 10-årsregn där maximalt utflöde högst får vara 31 l/s hektar vilket innebär att ett fördröjningsmagasin på 38 m³ behöver anläggas. Magasinet ska placeras mellan de två bostadshusen och utgöras av rörmagasin eller motsvarande. Dess erforderliga volym kan

sänkas genom att större andel grönyta och planteringar för fördröjning, infiltration och avdunstning anläggs inom tomten. Om den tillkommande bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenmagasinet skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

Dagvattenåtgärder inom Uppsala stad är en viktig åtgärd för att uppnå god ekologisk status i Fyrisån. För att MKN för Fyrisån ska kunna nås krävs att belastningen på Fyrisån minskar.

Exploateringen består av bostadshus med kvartersmark och föroreningshalten från området anses få en marginell ökning. Fler bostäder innebär fler trafikrörelser, men bedöms inte ha någon större inverkan på föroreningshalten. Avrinning från taktytor och gårdsmark kommer inte att vara förorenad och kan kopplas till kommunala ledningsnätet. I nordvästra hörnet av tomten medger planen att markparkeringar anläggs. Ett anläggande medför ingen ökning avseende föroreningsnivå jämfört med dagens situation då antalet markparkeringar totalt kommer att minska inom planområdet. Dagvattenbrunnar som avvattnar markparkeringarna kan förses med filterkassett för rening, vilket leder till att belastningen från planområdet minskar jämfört med dagens situation. Möjligheten att uppnå MKN för vatten kommer inte att påverkas negativt.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät och trafikflöden

Infart till Brillinge och planområdet sker via fyrvägs korsning på Vaksalagatan, med separerad svängfil. Vaksalagatan, som sedermera övergår till riksväg 288, är i översiktsplanen utpekad som huvudgata nivå 1. Trafikflödet för Vaksalagatan/Rv 288 har i norrgående riktning och i höjd med planområdet prognostiserats till 14 300 fordon per årsmedeldygn år 2030.

Österleden tjänar som en viktig förbindelselänk mellan E4:an och Uppsalas östra stadsdelar. Trafik som passerar planområdet på Österleden kommer sannolikt att öka i samband med att Gränbystaden byggs ut. Österleden förväntas enligt prognosen för år 2030 trafikeras av cirka 11 100 fordon per årsmedeldygn.

Lokalgator inom Brillinge har en bredd av cirka 9 meter. Gatorna är inte separerade för gående och/eller cyklisterna. Lokalgatorna belastas enbart av trafik som alstras av de boende i området.

Kollektivtrafik

Busstrafik med anslutning till stadskärnan trafikerar Gränby centrum var 15:e minut. Flertalet andra busslinjer, både stadstrafik och regionaltrafik, har hållplats vid Gränby centrum.

Bilparkering, angöring, utfart

Brillinge nås enbart genom en in-/utfart från/till Vaksalagatan. Inom planområdet sker idag parkering på den egna fastigheten i form av markparkering.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Planområdet ligger vid en knutpunkt där övergripande cykelstråk i riktning mot Uppsalas centrum/väg 288 och Nyby/Årsta korsas.

I höjd med planområdet finns gång- och cykeltunnel under Österleden för anslutning till Gränby centrum. Genom planområdet löper en gång- och cykelväg som ansluter Storkällsvägen till gång- och cykelväg längs Österleden. Inom Brillingeområdet delas lokalgatan av alla trafikslag utan separerade cykel- eller gångbanor.

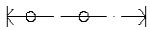
Förändringar

Gatunät och trafikflöden

Antalet bostäder inom Brillinge ökar från 23 till cirka 120 (121 enligt planunderlaget). Det genererar en ökning av trafikrörelser på gatunätet. Planområdet ligger i nära anslutning till infart/utfart till Vaksalagatan varför trafiken på lokalgatorna i området påverkas i låg utsträckning. Infarten till garaget under den nya bebyggelsen kommer att förläggas så långt sydost på tomten som möjligt för att minimera trafikrörelserna längs Storkällsvägen.

Bilparkering, angöring, utfart

I och med att fler bostäder tillkommer i området förväntas infart/utfart till/från Brillinge få en högre belastning. Den befintliga korsningen har bedömts ha utrymme för ökningen som inte föranleder inte några behov av åtgärder.



Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Mot Smedjevägen och utfarten från området samt närmast korsningen längs Storkällsvägen får utfart från fastigheten inte anläggas på grund av siktförhållanden.

Antalet parkeringsplatser ska vid nybyggnation förhålla sig till kommunens parkeringsnorm. För små lägenheter ($\leq 46 \text{ m}^2$) ska det finnas ett parkeringsutrymme om 0,2 bilplatser per lägenhet. För större lägenheter ($\geq 45 \text{ m}^2$) ska det finnas 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Antalet lägenheter har uppskattats till 121 stycken av vilka 66 stycken är under 46 m^2 . Det medför ett parkeringsbehov om 58 parkeringsplatser. Behovet kan tillfredsställas inom kvarteret, genom garage under jord samt genom ett mindre antal markparkeringar i den nordvästra delen av planområdet. Nedfart till garaget sker från Storkällsvägen.

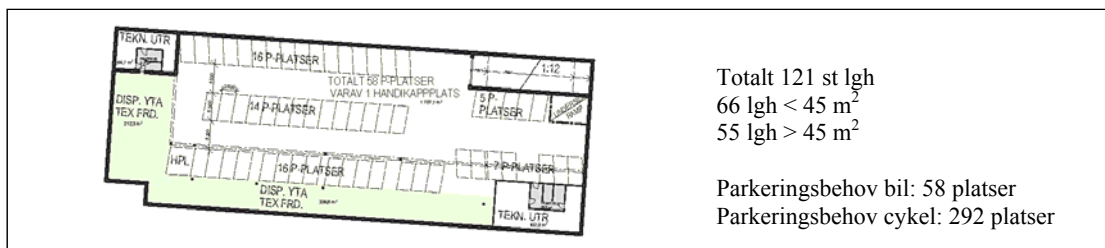


Bild 14: Förslag till parkeringsgarage. Illustration från Archus.

GC-VÄG

Gång- och cykelväg

Befintlig passage genom bostadsområdet tas bort och ersätts av en gång- och cykelväg nordväst om tomten. Omlokalisering av passagen medför att avstånd till grannfastigheten i norr utökas och att en samlad gårdsmiljö kan tillskapas inom planområdet.

Cykelparkering för nybyggnation ska förhålla sig till kommunens parkeringsnorm. För lägenhet ≥ 2 rok (46 m^2) ska parkeringsutrymme om 3,5 cykelplats per lägenhet finnas. För lägenhet $\leq 1,5$ rok (45 m^2) ska 1,5 cykelplats per lägenhet finnas.

Antalet lägenheter har uppskattats till 121 stycken av vilka 66 stycken är under 46 m^2 . Det medför ett parkeringsbehov om 292 parkeringsplatser för cykel. Behovet tillfredsställs inom kvartersmarken i planområdet genom att cykelparkeringar kan anordnas både utomhus på gården samt inomhus i komplementbyggnader och i källargarage.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

En bullerutredning har utförts för den bebyggelse som planen möjliggör utifrån trafikmängder prognostiserade för år 2030. Den påvisar att planområdet påverkas av buller i och med att nybyggnation mot Österleden och Vaksalagatan har en ekvivalent nivå utomhus vid fasad mellan 55 och 60 dB(A). Vid dessa delar kommer sannolikt inte riktlinjen om en ekvivalentnivå utomhus vid fasad om max 55 dB(A) gå att uppnå. Förtätning inom stadsväven samt närhet till kollektivtrafikstråk motiverar avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd.

Lägenhetsfördelning och utformning anpassas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får vädringsmöjlighet mot ljuddämpad eller tyst sida. Bostadsgården avskärmas varför samtliga lägenheter får tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70dB(A) maximal nivå.

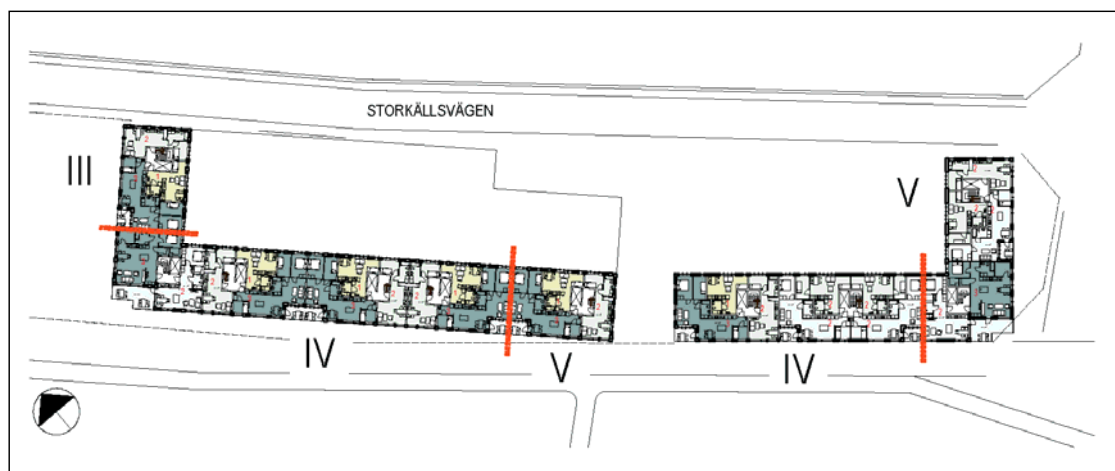


Bild 15: Förslag till fördelning av lägenheter. Illustration från Archus.

- V1** Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö. Både vid vistelse inomhus och utomhus. För att uppnå dessa krav måste lägenheterna vara genomgående eller enkelsidiga in mot gården.

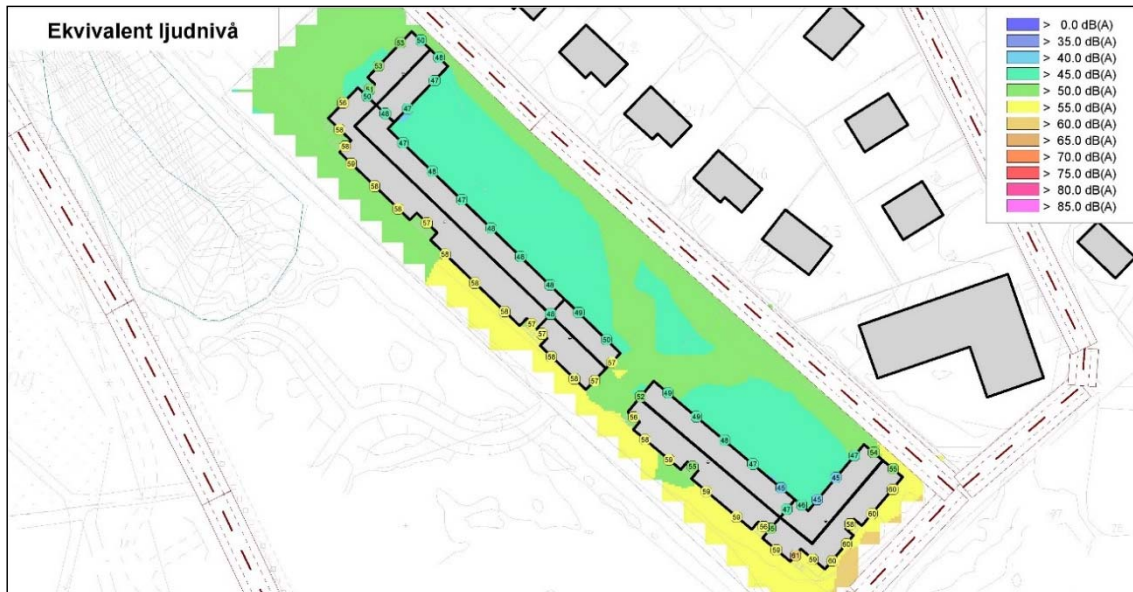


Bild 16: Ekvivalent ljudnivå vid mest utsatt del av fasad (i höjdled) samt 1,5 meter över mark. Bullerutredning från ACAD.

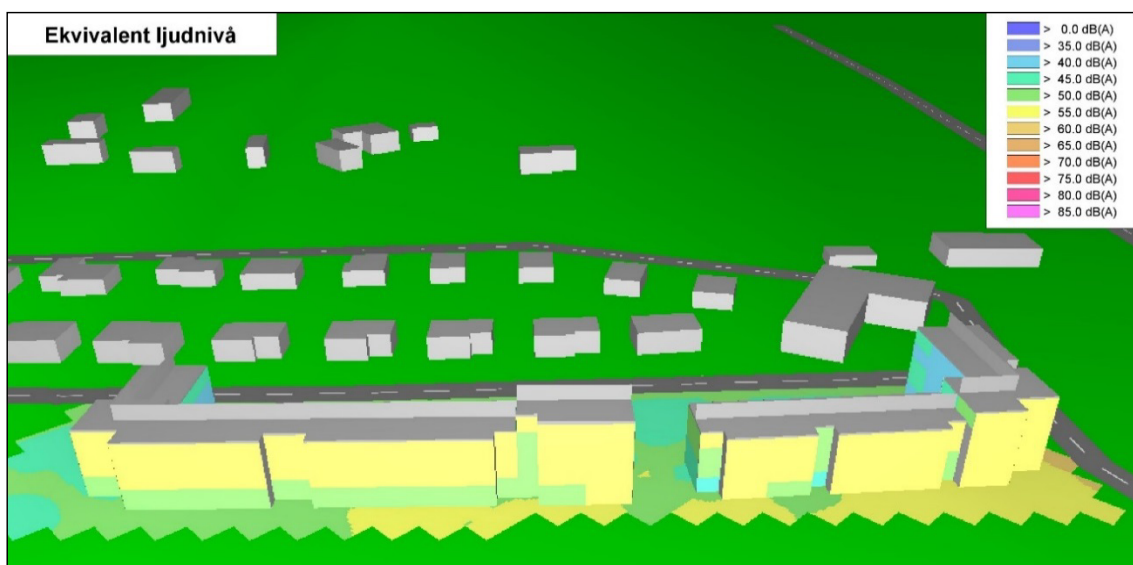


Bild 17: Ekvivalent ljudnivå i perspektiv, mot Österleden. Frifältsvärden vid fasad samt 1,5 meter över mark. Bullerutredning från ACAD.

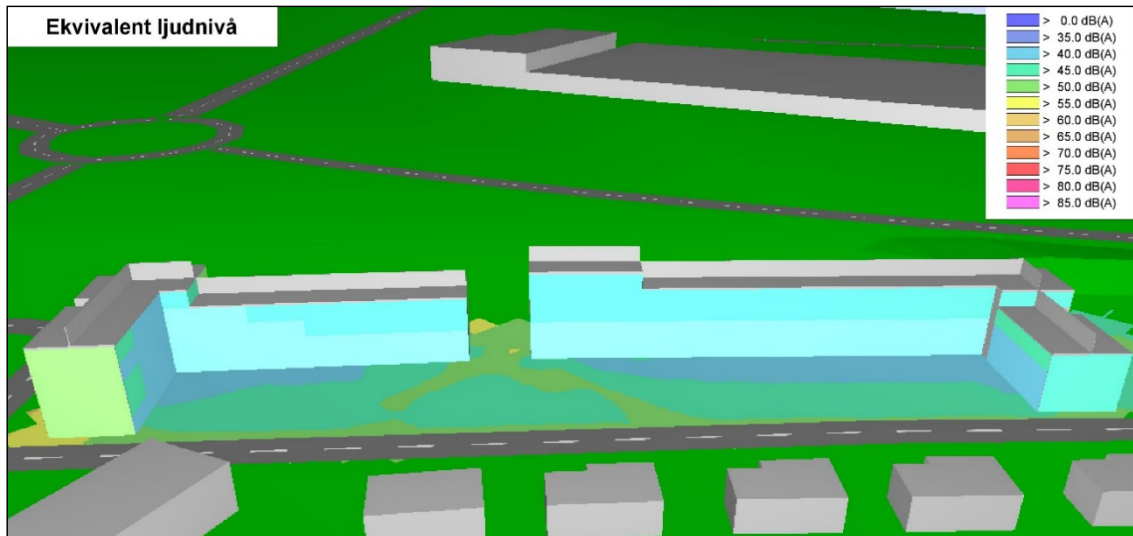


Bild 18: Ekvivalent ljudnivå i perspektiv, mot Storkällsvägen. Frifältsvärden vid fasad samt 1,5 meter över mark. Bullerutredning från ACAD.

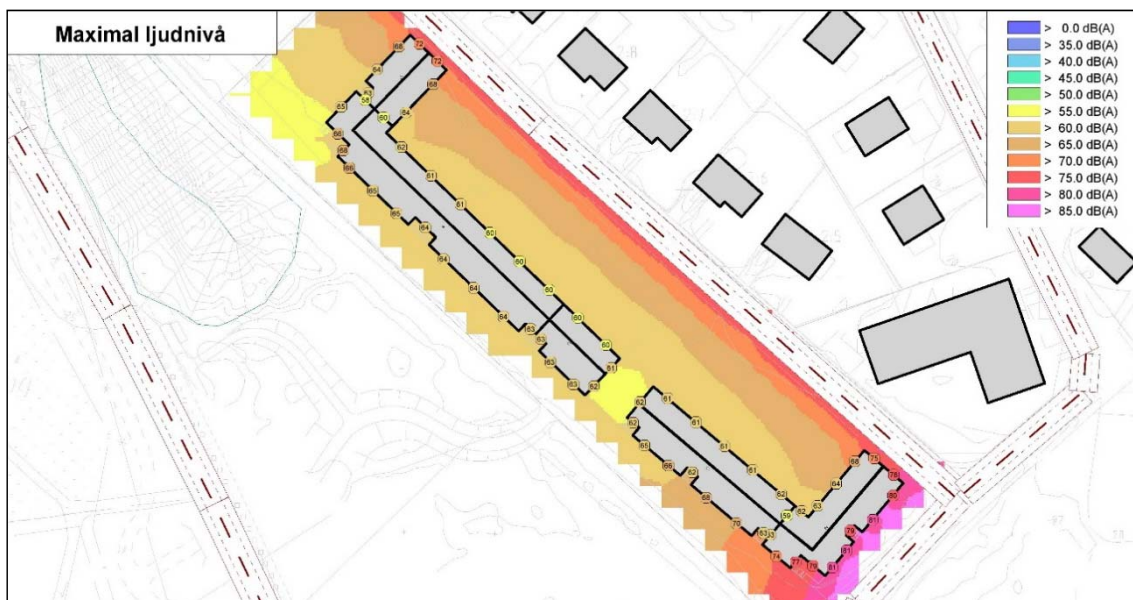


Bild 19: Maximal ljudnivå (frifältsvärden) vid mest utsatt del av fasad (i höjddled) samt 1,5 meter ovan mark. Bullerutredning från ACAD.

Solinstrålning

Solstudier har genomförts för att se hur den befintliga bebyggelsen påverkas av den tillkommande bebyggelsen samt hur solförhållandena på den nya bostadsgården till de nya bostadshusen blir. Solstudierna är utförda utifrån förutsättningarna att gården är förhöjd samt att bebyggelsen förses med normal våningshöjd samt sadeltak. Befintliga bostadshus kommer att påverkas marginellt av den nya bebyggelsen. Eventuella komplementbyggnader mot gatan kommer inte att skugga intilliggande bebyggelse.

Bostadsgården är lång och relativt smal. Under de mörkare årstiderna blir skuggverkan påtaglig inne på gården. Under vår och sommar kommer dock delar av gården att vara solbelysta under längre tid. Bostäderna kommer att få bra solförhållanden. Fasaderna mot sydost och sydväst är solbelysta under större delen av dagen.



Bild 20 och 21 (vänster till höger): Skuggverkan vår- och höstdagjämning kl 12.00 respektive kl 16.00.



Bild 22 och 23 (vänster till höger): Skuggverkan 21 juni kl 16.00 respektive kl 20.00.

Markföreningar

Inom planområdet finns inga kända föreningar.

Luft

Planområdet ligger i närhet till två större gator som båda är vältrafikerade. Den öppna miljön kring planområdet och avståndet till de tyngre trafikerade gatorna föranleder att kvarteret bedöms ha god luftväxling utan risk att miljö kvalitetsnormer överskrids. Innergården är väntad mot en lågt trafikerad gata och har goda förutsättningar för luftväxling med låg omkringliggande bebyggelse.

Luftföroreningshalten avseende kvävedioxid- och partikelhalter har nyligen utretts för Vaksalagatan i höjd med kvarteret Klacken. Utredningen påvisar att miljö kvalitetsnormer inte riskerar att överskridas i ett bedömt mer utsatt läge.

Ny tillkommande bebyggelse i anslutning till Vaksalagatan och/eller Österleden kan föranleda att luftkvaliteten framöver behöver utredas utifrån exploateringens utbredning och omfattning. Detta förutsätts ske i eventuella kommande detaljplaner som tillsluter gaturummet och försvårar luftväxlingen.

Radon

Radonförekomst har konstaterats i befintliga byggnader, både genom blåbetong i stomme och genom markradon. Radonåtgärder i form av ny ventilation har genomförts för att få ner radongashalter under gällande gränsvärden.

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Skyddsrum

I ett befintligt flerbostadshus inom planområdet finns ett skyddsrum i källarplan. Ny bebyggelse är tänkt att uppföras utan skyddsrum.

Räddningsväg

Den föreslagna bebyggelsen ska vara åtkomlig från gården. Underbyggt bjälklag ska vara körbart och tillgängligt för räddningsfordon.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar löper genom planområdet samt i Storkällsvägen och ansluter till nuvarande tomtgräns. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar. Anslutning till dagvattenledning förutsätter fördröjning inom planområdet, i enlighet med VA-utredningen. Lokal tryckstegring kan komma att aktualiseras utifrån att föreslagna bebyggelse avviker i höjd från omkringliggande bebyggelse.

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer att befintliga underjordiska vatten- och avloppsledningar kan ligga kvar i befintligt läge.

Avfall

Inget trapphus bör ha längre än 50 meter till källsortering. Hämtställe för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtstället ska kunna nås utan backningsrörelse och hämtfordon ska kunna angöra intill. Angöring via

Storkällsvägen möjliggör rundkörning utan backningsrörelse. I de fall sopkärl nyttjas ska dragvägen vara maximalt 10 meter, hårdgjord och fri från nivåskillnader.

El

Lågspänningsledningar finns i Storkällsvägen, och ansluter till nuvarande bebyggelse. Högspänningsledning finns i Kvarnkullsvägen. Den befintliga nätstationen i området klarar sannolikt inte den tillkommande bebyggelsen.

E

Teknisk anläggning i en våning får uppföras

Möjlighet ges att uppföra en ny nätstation. Genom nätstationen kan ny bebyggelse ansluta till det befintliga elnätet.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Storkällsvägen och ansluter till det befintliga flerbostadshuset. Den nya bebyggelsen bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

Tele/Bredband

Ledning för tele/bredband finns i Storkällsvägen och ansluter till den befintliga bebyggelsen. Ledning finns också i gång- och cykelväg sydväst om planområdet. Den nya bebyggelsen bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för byggnation och anläggning inom kvartersmarken. Kommunen ansvarar för anläggande och drift av allmän plats såsom gator och park.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för skötsel och drift av allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen för planens genomförande. Avtalet ska reglera de marköverföringar och exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats som föranleds av planen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

För befintlig bebyggelse har rivningslov ansökts och beviljats.

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.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning ska kontrollera om det finns fornlämningar inom området. Ansökan om tillstånd till ingrepp i/vid fornlämning har gjorts hos länsstyrelsen. Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Inom och i anslutning till planområdet fanns följande ledningsägare 2015-04-17: Uppsala vatten och avfall (VA), Vattenfall (fjärrvärme), Vattenfall (el), Skanova (tele) och Uppsala kommun (gatubelysning). Ledningarnas läge kan komma att behöva justeras utifrån ny bebyggelse.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden 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.

Dagvatten

Dagvatten från tomten kommer, efter fördröjning inom planområdet (i enlighet med den genomförda VA-utredningen), att kopplas på befintligt dagvattensystem som finns i anslutning till planområdet.

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Exploatören bekostar en eventuell flytt av de ledningar som föranleds av planen, i de fall detta inte finns reglerat i avtal mellan exploatören och ledningsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen innebär att två områden av kommunens fastighet Brillinge 3:1 ska föras till byggherrens fastighet Brillinge 3:3. Ett område av byggherrens fastighet Brillinge 3:3 ska föras till kommunens fastighet Brillinge 3:1.

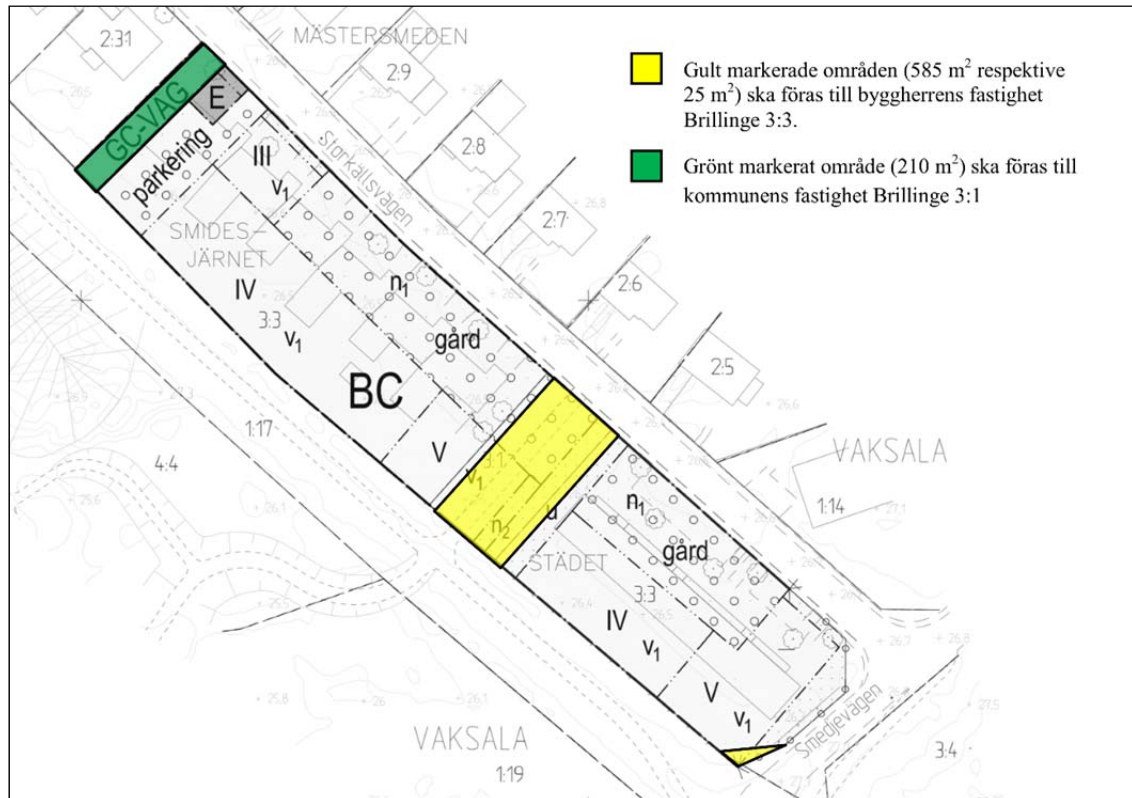


Bild 24: Marköverföringar för planens genomförande.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla. Det innebär begränsade möjligheter att förtäta kvarteret då byggrätten inom området är fullt utnyttjad.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras vid ett genomförande av planförslaget. Planförslaget medger att man kan bygga högre hus jämfört med den befintliga bebyggelsen, vilket påverkar stads- och landskapsbilden. Förslaget ligger i linje med översiktsplanen som pekar på förtätning inåt staden och i anslutning till kärnområden och knutpunkter för kollektivtrafik. Planen tillåter att centrumverksamhet etablerar sig i kvarteret vilket möjliggör närservice eller annan lämplig verksamhet om efterfrågan finns eller uppstår i framtiden.

Kulturarv

Riksintresset för kulturmiljövården, K36 Vaksala, samt kommunens inventerade kulturmiljöområde bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Resurshushållning

Planområdet ligger vid en knutpunkt för kollektivtrafiken samt intill en centrumkärna. Befintliga system för vatten och avlopp, el, tele med mera kan i stor utsträckning användas. Det ger goda förutsättningar för god resurshushållning.

Hälsa och säkerhet

Den genomförda bullerutredningen pekar på att avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd kan behöva tillämpas inom planområdet. Vid avsteg från riktlinjerna ska en ljuddämpad eller tyst sida möjliggöras vilket ger förutsättningar för att uppnå en god ljudmiljö.

Trygghet

Fler bostäder och eventuella verksamheter innebär en ökad rörelse av människor i området. Detaljplanens genomförande bedöms därför medverka till en ökad känsla av trygghet i området.

Tillgänglighet

Planområdet har nära till kollektivtrafik och service. Området försörjs med gång- och cykelbanor i både nordsydlig och östvästlig riktning. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Planen möjliggör en god utemiljö genom en bullerskyddad och bilfri innergård. Detaljplanekartans bestämmelse om gård säkerställer att tillgång till friyta och lekmöjlighet finns inom kvarteret. Fler bostäder medför ett ökat behov av förskoleplatser. Planområdets läge i kombination med dess utformning har gjort att platsen ej bedömts lämplig för förskola. Det genererade behovet bedöms kunna omhändertas i andra närliggande områden.

Upplåtelseformer

Avsikten är att bostäderna inom planområdet ska upplåtas med hyresrätt. Brillinge består huvudsakligen av fristående hus med äganderätt och det aktuella projektet medför att andelen hyresrätter i området ökar. Upplåtelseformen styrs dock inte av detaljplanen.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder i området bidrar till att fler människor rör sig i området och bidrar till ett större underlag för handel och service. Planen medger centrumverksamhet vilket möjliggör att exempelvis närservice kan etableras inom området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Tillskott av bostäder i anslutning till kärnområden och knutpunkter stärker underlag för verksamheter och möjliggör ett starkt nyttjande av kollektivtrafik.

Miljöbalken

Planen 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.

Planen berör riksintresse, då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, K36 Vaksala. Riksintresset avser de rika fornlämningsmiljöerna och miljön runt Vaksala kyrka. Inom området finns inga kända fornlämningar och planområdet ligger inte i direkt anslutning till Vaksala kyrka med omnejd. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Planen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljökvalitetsnormer finns för Fyrisån. Avrinning från planområdet sker till Fyrisån. Detaljplanen ställer krav på fördröjning av dagvatten inom planområdet innan det ansluter till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Genom åtgärder påverkas inte belastningen på Fyrisån jämfört med dagens förhållande. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i april 2015, reviderad i november 2015

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2014-03-13
- godkänd samrådsredogörelse 2014-11-20
- granskning 2015-04-23
- godkänt utlåtande 2015-10-22

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2015-12-11
2017-03-15