

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2015-001910

Handläggare:  
Kajsa Reslegård

# Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Kaplanen

Standardförfarande



Bild 1 Illustrationen visar byggherrens förslag till bebyggelse, Marge arkitekter

LAGA KRAFT 2022-10-28

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget .....	4
Ändringar efter granskning .....	4
Läsanvisningar .....	4
Handlingar.....	5
Antagandehandlingar.....	5
Övriga handlingar .....	5
Tidigare ställningstagande .....	6
Översiktsplan.....	6
Program för gaturum .....	6
Detaljplaner .....	6
Planens innehåll .....	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Stadsbyggnadsvision.....	10
Stads- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning .....	10
Trafik och tillgänglighet.....	16
Mark och geoteknik.....	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning .....	23
Planbestämmelser .....	25
Användning av mark och vatten.....	25
Planens genomförande .....	29
Organisatoriska åtgärder .....	29
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	30
Ekonomiska åtgärder .....	31
Tekniska åtgärder .....	31
Planens konsekvenser .....	33
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	33
Behovsbedömning.....	33
Miljöaspekter .....	33
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	35
Översiktsplanen .....	35
Miljöbalken .....	35

Medverkande .....36

# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar. Planen ska bidra till områdets framtida struktur genom byggnadens placering mot den norra och östra sidan av fastigheten. Den nya byggnaden ska samspela med Uppsala moskés arkitektoniska uttryck genom placering, val av material och utformning. Planen medger en förlängning av Sportfältsvägen och en trafiklösning som samordnar angöring med omkringliggande fastigheter. Detaljplanen gör det även möjligt att bygga bostäder samt att uppföra lokaler i bottenvåningen.

## Ändringar efter granskning

- Planbestämmelsen om var centrumverksamhet får finnas ändras till e<sub>3</sub> - *Byggnadens andra våning och uppåt ska inte användas för centrumverksamhet.*
- Planhandlingen kompletteras med illustration över föreslagna dagvattenåtgärder.
- Planhandlingen utvecklas avseende dagvattenhantering och höjdsättning.
- Planhandlingen har kompletterats avseende markägoförhållande, gemensamhetsanläggning och inlösning av mark.
- Planbeskrivningen har förtydligats angående möjligheten att nyttja brandförsvaret för alternativ utrymningsväg.
- Redaktionella ändringar.

## Läsanvisningar

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-19.

# Handlingar

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande webbversion
- Utlåtande fullständig version\*

## Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version\*
- Dagvattenutredning (ÅF, daterad 2021-03-09)
- Solstudier (Marge arkitekter, daterad 2020-12-14)
- Bullerutredning: Omgivningsbuller vid ny bostadsbyggnad (Structor, daterad 2020-10-14)
- Belysningsprojekt (DIALux, daterad 2020-05-08)
- Spilljusanalys (WSP, daterad 2020-04-28)
- Miljöteknisk markundersökning (Bjerking, daterad 2015-08-18)

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

Översiktsplanen anger att området ligger i stadsbygden. Inom stadsbygden ska förändringar ske mot en ökad koncentration av bebyggelse. Stadsbygden ska ha en hög koncentration av bostäder med inslag av lokaler och verksamheter. Inom nära cykelavstånd från resecentrum eftersträvas en högre koncentration av bebyggelse, jämfört med övriga delar av stadsbygden. Förändring bör ta sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

Vidare pekar översiktsplanen ut Gamla Uppsalagatan, som ligger söder om planområdet, som ett stadsstråk. Syftet med stadsstråket är att binda ihop stadsnoder och stadsdelsnoder, Heidenstamstorg i öster och Börjetull i väster. Stadsstråken är huvudstråk för kollektivtrafiken. Stråken ska skapa och förbättra närhet mellan innerstad, stadsnoder och stadsdelsnoder. Närområdet kring stråken ska i de flesta fall utvecklas med bebyggda kvarter, där bottenvåningen bidrar till kontinuitet och variation i stadslivskvaliteter längs stråken.

## Program för gaturum

*Program för gaturum, Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata* ger stöd till hur Gamla Uppsalagatan kan omvandlas till ett stadsstråk. Detaljplan för Kvarngärdet 60:1, på södra sidan av Gamla Uppsalagatan, som antogs 2017, följer planprogrammets riktlinjer. Detaljplanen för Kvarngärdet 60:1 medger en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för kvarteret Kaplanen*, från 1985. Den planen anger att området får användas till småindustri med handel och samlingslokaler. En byggnad med en högsta byggnadshöjd på sju meter får uppföras, i övrigt får marken inte bebyggas. Detaljplanen omfattar även Sportfältsvägen som är planlagd som GATA.

Detaljplanen ersätter även en del av *Detaljplan för Lötens sportfält*, från 2014. Den planen anger att en gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg) får anläggas norr om fastigheten Kvarngärdet 64:2. Norr om GCM-vägen anger detaljplanen idrottsändamål.

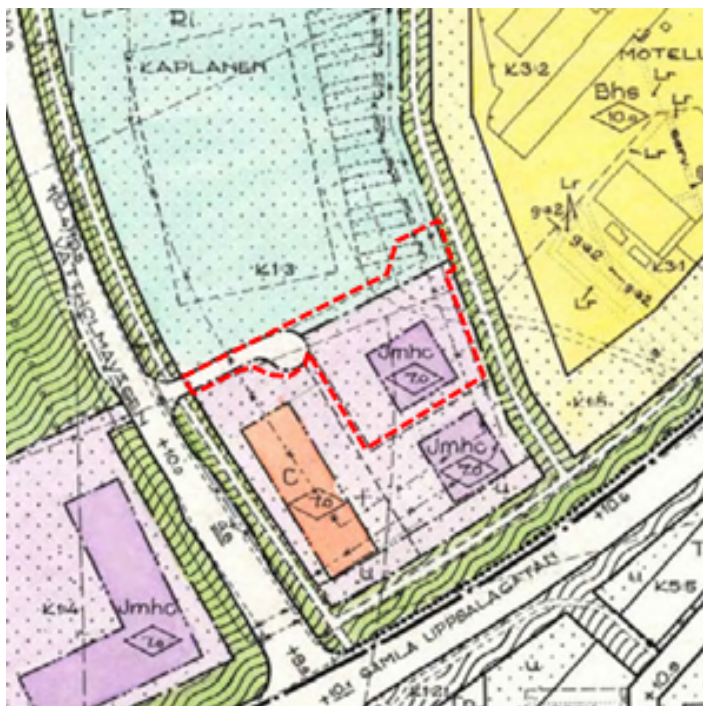


Bild 2 Utsnitt ur Detaljplan för kvarteret Kaplanen, från 1985. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje



Bild 3 Utsnitt ur Detaljplan för Lötens sportfält, från 2014. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende med fyra våningsverkan. Vidare syftar planen till att underlätta områdets framtida kvarterstruktur och värna arkitekturkvalitet i närheten av Uppsala moské. Detaljplanen gör det även möjligt att bygga bostäder och att förse byggnadens bottenvåning med lokaler för centrumverksamhet.

## Planens huvuddrag

Planen gör det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar, exklusive vind, och cirka 80 lägenheter. Byggnaden underlättar områdets framtida struktur genom sin placering mot den norra och östra sidan av fastigheten. Den nya byggnaden samspelar med Uppsala moskés arkitektoniska uttryck genom placering, val av material och utformning. Planen medger en förlängning av Sportfältsvägen och en trafiklösning som samordnar angöring med omkringliggande fastigheter.

Planen tillåter en viss flexibilitet. Planen gör det också möjligt att bygga en bostadsbyggnad med cirka 55 lägenheter i fyra våningar, exklusive vind, och parkering under markytan. Planen möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningen, givet byggnadens hörnläge nära offentliga verksamhet (moské och idrottsplats) i en framtida kvartersstruktur.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet består av fastigheten Kvarngärdet 64:2 samt delar av fastigheterna Kvarngärdet 1:4 och Kvarngärdet 1:32. Planområdet ligger i stadsdelen Kvarngärdet och omfattar cirka 4 500 kvadratmeter. Avståndet till resecentrum är cirka 2 kilometer.



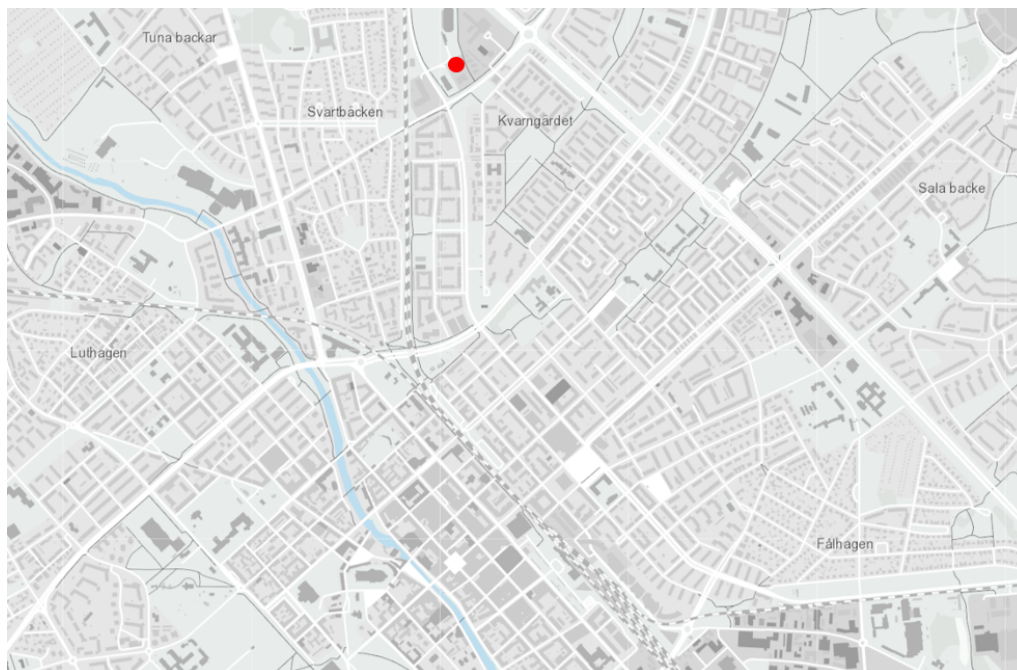


Bild 4 Planområdet i relation till centrala Uppsala. Planområdets läge markeras med ett rött prick



Bild 5 Planområdet i relation till fastighetsgränserna. Planområdet består av fastigheten Kvarngärdet 64:2 som ägs av Kappelan AB, samt del av Kvarngärdet 1:32 och Kvarngärdet 1:4 som ägs av respektive Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB och Uppsala kommun. Planområdet markeras med rött streckad linje

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består till största delen av obebyggd grönyta. Norr om området ligger Lötens IP, med sex fotbollsplaner och Anders Diöshallen som innehåller en inomhusfotbollsplan. Väster om området finns Uppsala moské, en märkesbyggnad för Uppsala och en viktig social och religiös mötesplats. Söder om området finns en kontorsbyggnad i två våningar, Idrottens hus. Sportfältsvägen är gemensam infart till verksamheterna och avslutas med en parkering i anslutning till Diöshallen.

## Stadsbyggnadsvision

Gamla Uppsalagatan omvandlas från trafikled till stadsgata. Längs med södra sidan av gatan pågår förtätning mot en intensivare markanvändning. Översiktsplanen pekar ut Gamla Uppsalagatan som ett stadsstråk, vilket ska bidra till en successiv utökning av innerstaden längs stråken. Lokaler och verksamheter ska finnas som ett återkommande inslag längs stråken.

Den nya bebyggelsen placeras så att den underlättar en förtätning längs Gamla Uppsalagatans norra sida och möjliggör en framtida gatukoppling mellan Gamla Uppsalagatan och Sportfältsvägen. Byggnaden placeras så att den ger förutsättningar till ett bra gaturum och till att rörelsestråk binds samman med omgivningen.

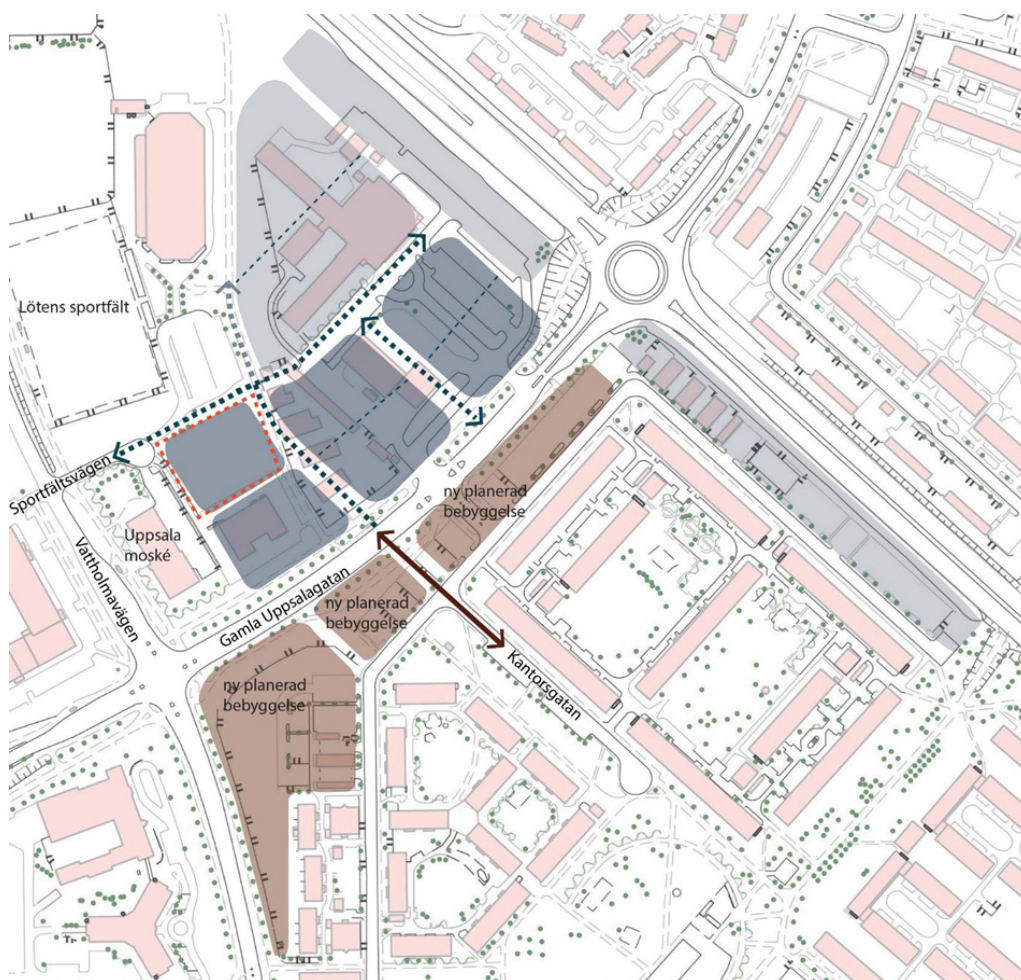


Bild 6 Skiss som visar ett exempel på en möjlig utveckling av området norr om Gamla Uppsalagatan. Röd streckad linje markerar den aktuella fastigheten, Kvarngärdet 64:2. Rödbruna rutor markerar den kvartersutveckling som regleras i Detaljplan för Kvarngärdet 60:1, från 2017, med ett nytt läge för Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan (mörkröd pil). Blå rutor markerar möjliga framtida kvarter med möjliga kopplingar (mörkblå pilar). Ljusblå rutor markerar möjliga utvecklingsområden längre fram med vidare kopplingar (ljusblå pil)

## Stads- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

### Stads- och landskapsbild

Planområdet har idag en viss förstadskaraktär med stora öppna gräsytor som används mer eller mindre formellt som parkering, otydliga trafikstråk och fristående, relativt låg

bebyggelse. Samtidigt har området en stor potential att omvandlas till ett område med en tydlig stadskaraktär. Detta både på grund av dess närhet till centrala Uppsala och som en följd av utvecklingen söder om Gamla Uppsalagatan.

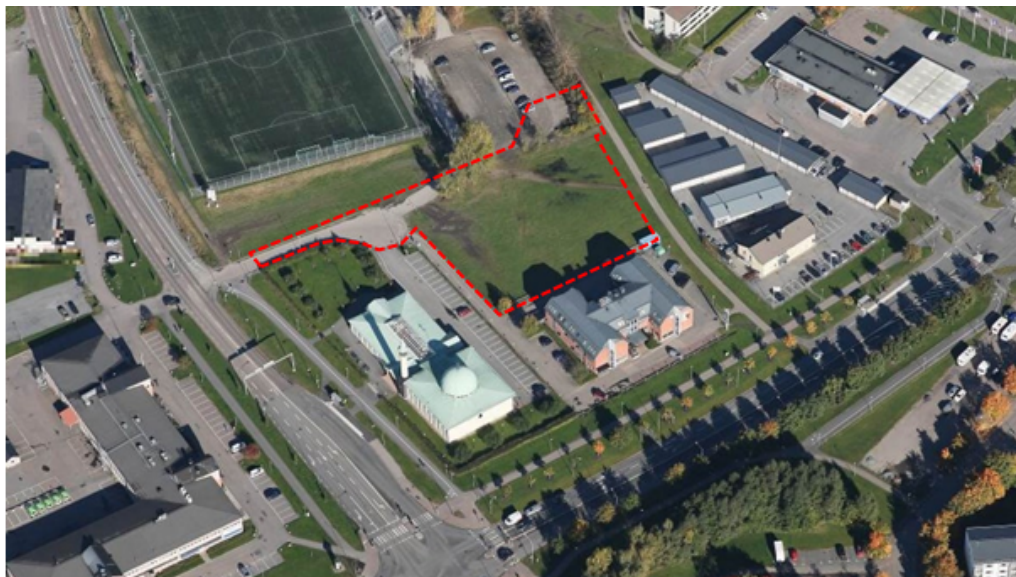


Bild 7 Flygbild av området från sydväst. Ungefärligt planområde markeras med röd streckad linje

Sydväst om planområdet ligger Uppsala moské, som uppfördes 1995. Den är en märkesbyggnad på grund av dess arkitektur och dess funktion som samlingsplats. Byggnaden har en tydlig moskékaraktär med kupol, minaret och detaljer som påminner om islamisk arkitektur.

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar, även om planen också möjliggör att bygga bostäder. Inom fastigheten, placeras den nya byggnaden i vinkel mot nordost.

Bebyggelsens placering ska underlätta för en framtida kvartersstruktur, enligt den som beskrivs under *Stadsbyggnadsvision* ovan. Att placera byggnaden mot nordost hjälper att definiera gaturummet längs Sportfältsvägen samt på en möjlig kommande gata som en förlängning av Kantorsgatan. Placeringen mot nordost maximerar dessutom avståndet till Uppsala moské. Detta för att låta moskén stå ut i stadsstrukturen som en märkesbyggnad. Även möjlig gårdsyta och solinstråling på gård och byggnad maximeras med byggnadens placering.

Fastighetsutvecklaren har tagit fram två olika projekt som ryms inom detaljplanen. Ett projekt för markanvändning vård- och omsorgsboende, och ett projekt för markanvändning bostäder. Även om byggnaden är tänkt att underlätta en kommande stadsstruktur, måste den kunna fungera stadsmässigt även under dagens omständigheter, med en viss förstadskaraktär.

### **Vård- och omsorgsboende**

Vård- och omsorgsboendet rymmer cirka 80 lägenheter om cirka 30 kvadratmeter i 8 avdelningar. Varje avdelning har cirka 10 lägenheter. Lägenheterna har privata sov- och matplatser, toalett och pentry, och delar matsal, kök och vardagsrum med resten av avdelningen. Byggnaden har en fasad i tegel, med varierande färger i ett regelbundet mönster. Fönstersättningen är också varierande i ett regelbundet mönster med inslag av detaljer i trä. Balkongerna är integrerade i fasadsutformningen. Det finns en stor

gemensam balkong mot gården i varje våning, och varje avdelning har en mindre gemensam balkong vid byggnadens gavlar.



Bild 8 Vård- och omsorgsboendet sett från nordväst, norr om Sportfältsvägen (bild: Marge arkitekter)

Takutformningen är det viktigaste elementet i byggnadens gestaltning. Taket är gestaltat med varierande lutningar, vilket är en enkel gest som får ett stort resultat, med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadens gestaltade volym samspelar med intilliggande moskéns komplexa volym. Moskén har stor kulturell betydelse och kommer sannolikt att betraktas som ett viktigt kulturarv i framtiden, även om den inte är gammal nog för det idag. Byggnaden respekterar moskéns arkitektoniska uttryck genom att hålla maximalt avstånd till moskén inom fastigheten, och att gå ner i höjd när den närmar sig moskén, samt genom att ha en nockhöjd som är lägre än minarets höjd (+ 33,0 meter över angivet nollplan). De olika taklutningarna gör att varje fasad har någorlunda olika proportioner, vilket i sin helhet bidrar till en rik utformning, och som gör att byggnaden kan läsas som en isolerad byggnad inom dagens urbana struktur, med en viss förstadskaraktär, likväl som en del av ett stadskvarter. Byggnadshöjden är, enligt förslaget, +24,6 meter över angivet nollplan. Flygeln längst från moskén har en nockhöjd på +29,5, flygeln närmast moskén har en nockhöjd på +28,9.

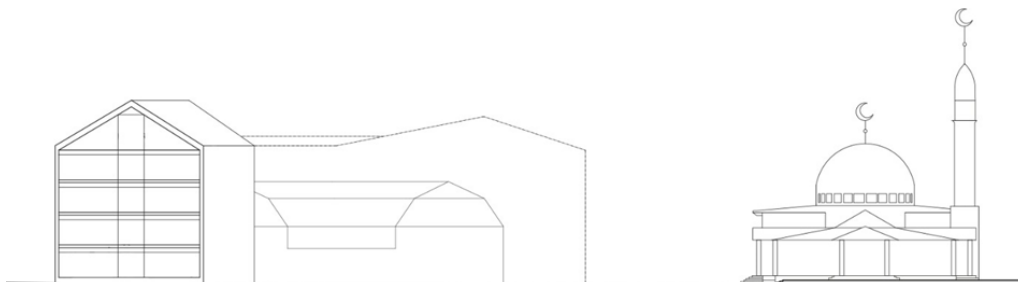


Bild 9 Vård- och omsorgsboendets geometri bredvid moskéns, och i förhållande till Idrottens hus, som ligger söder om planområdet (ritning: Marge arkitekter)

Från Gamla Uppsalagatan upplevs byggnaden som en bakgrund till Uppsala moskén. Detta tack vare byggnadens placering inom fastigheten och materialvalet, där teglet

ramar in moskéns vita volym. Från fotbollsplanerna på Lötens IP upplevs byggnaden som en fond, bredvid moskén.



Bild 10 Uppsala moskén och, i bakgrunden, vård- och omsorgsboendet, sett från Gamla Uppsalagatan (bild: Marge arkitekter)



Bild 11 Vård- och omsorgsboendet som en fond från Lötens IP, norr om planområdet. Uppsala moské syns till höger. Observera att vård- och omsorgsboendet är närmare och därför ser ut att vara större än moskén i bilden (bild: Marge arkitekter)

Byggnaden har två meter förgårdsmark mot Sportfältsvägen och fyra meters förgårdsmark mot gång- och cykelvägen öster om planområdet. Enligt förslaget kommer vård- och omsorgsboendets gård delas in i rigida geometriska former. De olika ytorna planteras med olika sorts växtlighet, från fruktträd till blomsterplanteringar eller högt gräs. Gården inrymmer även en mängd sittplatser i olika miljöer, träningsredskap, en bouleplan, en sandlåda och ett växthus. En mur som fungerar som bullerskärm är nödvändig för att behandla trafikbullret och stänger gården mot väst. Muren är av samma material som byggnaden. Planteringar med träd och klättrväxter placeras i anslutning till muren.

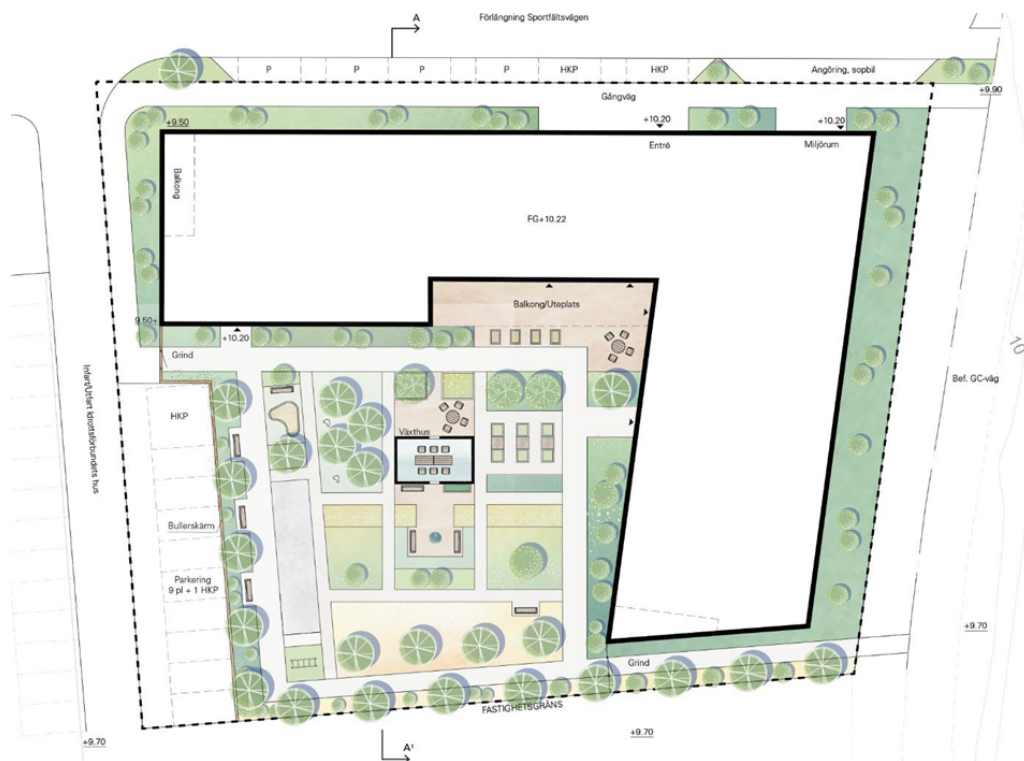


Bild 12 Illustrationsplan för vård- och omsorgsboendets gårdsmiljö (bild: Karavan landskap)

## Bostäder

Bostadsprojektet rymmer cirka 55 lägenheter, som enligt redovisade planlösningar varierar mellan cirka 45 och 90 kvadratmeter. Byggnadens placering och fasadsmaterial är desamma som för vård- och omsorgsboendet, men gestaltningen är annorlunda. Gestaltningmässigt delas byggnaden upp i två volymer som är anslutna till varandra. Volymerna har sadeltak, och taken är ett framträdande element i gestaltningen. Taken har cirka 35 graders lutning och kragar ut från fasadslinjen. Liksom vård- och omsorgsboendet respekterar byggnaden moskén arkitektoniska uttryck genom att hålla maximalt avstånd till moskén inom fastigheten, och en nockhöjd som är väl under minarets höjd, samt ett materialval som ramar in moskén från Gamla Uppsalagatan. Bostadsprojektet medger lägre byggnadshöjder än vård- och omsorgsboendet: I förslaget är första våningen en halv trappa upp från gatan, nockhöjden ligger cirka +28,5 meter över angivet nollplan, och takfoten ligger cirka +23,5 meter över angivet nollplan.



Bild 13 Norr-sydlig sektion längs gården. Till vänster, Sportfältsvägen; till höger, fastigheten Kvarngärdet 64:3 (ritning: Marge arkitekter och Karavan landskap)

Enligt förslaget nås bostäderna genom loftgångar. I den byggnadskroppen som ligger mot Sportfältsvägen är loftgången placerad mot gården. I den som ligger vid den befintliga gång- och cykelvägen är loftgången placerad mot gång- och cykelvägen. Projektet har ett garage en halv trappa ned under en del av byggnaden. Garaget nås från Sportfältsvägen. Förråd och tekniska utrymmen finns både i garaget under mark och i vindsvåningen.



Bild 14 Bostadsförslaget sedd från gång- och cykelvägen, strax norr om planområdet (bild: Marge arkitekter)

Liksom vård- och omsorgsboendet har byggnaden två meter förgårdsmark mot Sportfältsvägen och fyra meters förgårdsmark mot gång- och cykelvägen öster om planområdet. Gården för bostäderna har en liknande gestaltning som för vård- och omsorgsboendet, även om den är mindre uppdelad. Ungefär hälften av gården är indelad med olika element: en pergola, en grillplats, solstolar, en sandlåda, fruktträd. Andra hälften har inga sådana element och utgörs av en öppen gräsmatta. En mindre del av gården som ligger ovanför garaget nyttjas som privata uteplatser för enskilda bostäder. Cykelparkering under tak ryms inom gården, mot moskén. Höjdsättning på

gården hanteras så att höjdskillnaden mellan loftgången och gården inte utgör ett hinder för rörelsehindrade. En mur som fungerar som bullerskärm stänger gården mot väst och är nödvändig för att minska trafikbullret från järnvägen. Muren är av samma material som byggnaden: tegel, eller trä i samma utformning som i loftgångarna. Klätterväxter planteras i anslutning till muren.

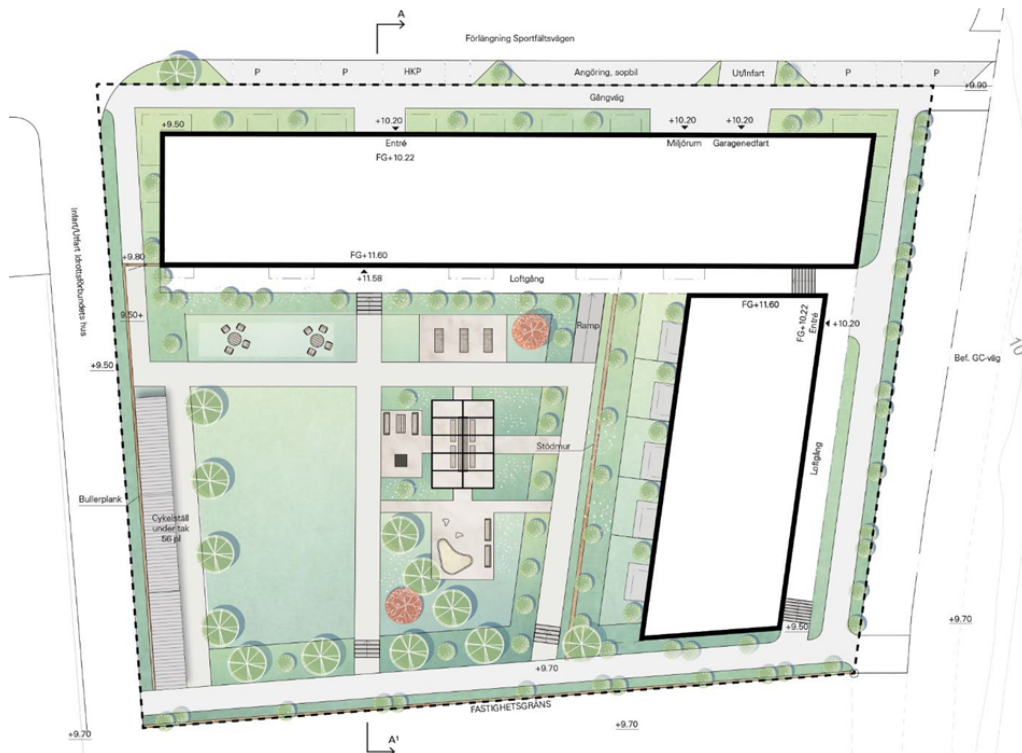


Bild 15 Illustrationsplan för bostadsprojektets gårdsmiljö (bild: Karavan landskap)

## Centrum

Planen möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningen. Med centrumverksamhet menas olika verksamheter så som bland annat handel, service, samlingslokaler. Det ger planen en viss flexibilitet i framtiden, givet byggnaden kan vara en del av en framtidig kvartersstruktur med ett hörnläge omgivet av samlingsplatser såsom Uppsala moské och Lötens IP. Det har inte tagits fram något projekt som visar hur centrumverksamheten skulle kunna placeras i bottenvåningen, eftersom fastighetsutvecklarens intentioner är att bygga ett vård- och omsorgsboende i första hand.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Planområdet har idag en viss förstadskaraktär med otydliga trafikstråk och stora öppna gräsytor som används mer eller mindre formellt som parkering. Sportfältsvägen, väster om Kvarngärdet 64:2, tar slut i en vändplan vid Uppsala moskés fastighet. En gång- och cykelväg finns öster om planområdet. En planerad men inte genomförd gång- och cykelväg kopplar vändplanen med gång- och cykelvägen i



anslutning till Kvarngärdet 64:2. Gamla Uppsalagatan passerar 100 meter söder om planområdet.

### *Gång- och cykeltrafik*

Området är bra kopplat till cykelnätet. Både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen är en del av kommunens huvudcykelnät. Gång- och cykelbanan öster om planområdet är en del av områdets lokala cykelnät.

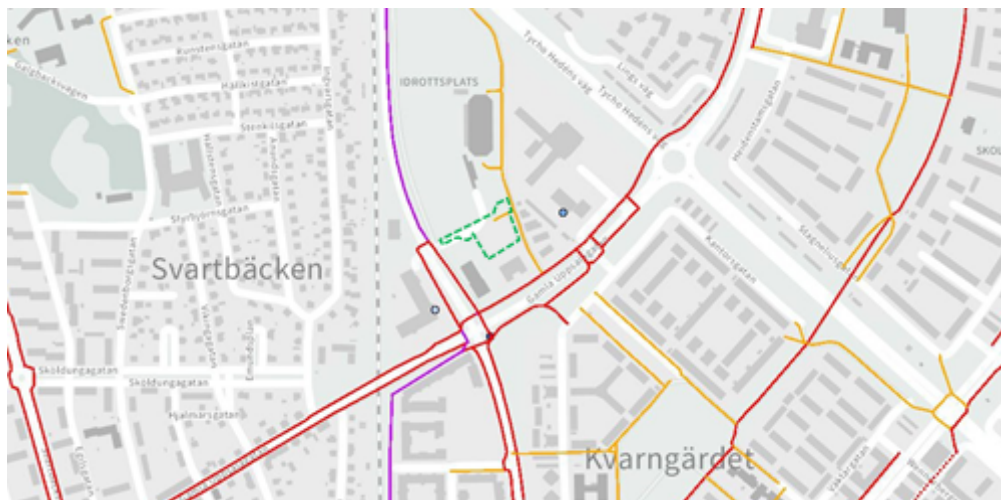


Bild 16 Cykelkarta. Snabbcykelled markeras i lila, huvudcykelnätet markeras i röd och det lokala cykelnätet markeras i orange. Planområdet markeras med grön streckad linje

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik passerar på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Närmaste busshållplatser ligger på Vattholmavägen bredvid Uppsala moské och på Gamla Uppsalagatan, strax söder om planområdet.

## **Förändringar**

### *Gatunät*

Sportfältsvägen förlängs och den vändplan som idag finns vid Uppsala moské flyttas österut. Gatan är ungefär lika bred från Vattholmavägen till gång- och cykelvägen öster om planområdet. Det gör att gatustrukturen är lätt att förstå, jämfört med dagens otydliga trafikstråk.



Bild 17 Illustrationsplan för trafiklösning vid planområdet. Planområdet markeras med blå streckad linje. Gatan markeras med röd streckad linje (bild: Karavan landskap)

### Gators utformning

Körbanan med trafik i två riktningar är 6,5 meter bred längs hela sträckan. Vid Uppsala moské finns möjlighet att bygga en 2 meter bred trottoar på allmän plats. Ytan som inte längre används som vändplan övergår till kvartersmark. Framför den nya byggnaden planeras för en 2 meter bred trottoar, samt besöksparkering och angöring (2 meter) på allmän plats.

### Parkering och angöring

Parkeringsbehovet varierar beroende på fastighetens markanvändning och exploatering. Planområdet är relativt nära centrala Uppsala, bra kopplat till kollektivtrafik och cykelnätet.

5 500 kvadratmeter BTA vård- och omsorgsboende behöver, enligt *Parkeringstal för Uppsala*, 11 bilparkeringsplatser. *Parkeringstal för Uppsala* har som riktvärde 40 cykelparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter BTA för övriga verksamheter. Siffran bedöms vara hög, eftersom cykelparkering i vård- och omsorgsboende är främst riktad åt personal och besökare, men inte boende. Förslaget för vård- och omsorgsboende har 10 bilparkeringsplatser (inkl. 1 parkeringsplats för rörelsehindrade) inom egen fastighet avsedd för personal, och 6 parkeringsplatser på gatan (inkl. 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade) för besökare. Cykelparkering anordnas inom fastigheten på förgårdsmarken. In- och utfart till de 10 bilparkeringsplatserna inom egen fastighet görs från Sportfältsvägen, via en gemensamhetsanläggning på grannfastighet Kvarngärdet 64:3.

Förslaget för bostäder har ett underjordiskt garage som rymmer 18 bilparkeringsplatser (inkl. 1 parkeringsplats för rörelsehindrade) och 54 cykelparkeringsplatser inomhus. Resten av cykelparkeringsplatserna anordnas inom fastigheten på gården. In- och utfart till garaget görs från Sportfältsvägen. Det finns reserverad plats för angöring och sophantering bredvid vändplanen. Både vård- och omsorgsboendet och bostäderna har miljörum vid vändplanen.

### Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

### Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts med två punkter, en i nordvästra hörnet och en i sydöstra hörnet av fastigheten. I de undersökta punkterna utgörs ytskiktet av 0,3 meter fyllning bestående av mulljord, sand och lera. Ställvis förekommer även tegel. Kohesionsjorden utgörs av siltig lera som uppvisar hög skjuvhållfasthet (torrskorpekaraktär) ner till cirka 1,3 meter under marken för att därunder i huvudsak uppvisa låg skjuvhållfasthet. Lägst härledda skjuvhållfasthet är 23,2 kPa på 3 meters djup i den nordvästra sonderingspunkten. Friktionsjorden under leran har inte undersökts, men bedöms vara av medelhög till hög relativ fasthet. Jordbergsonderingar utfördes för att bestämma bergets djup. I nordvästra punkten är djupet till berg 21,5 meter, i sydvästra punkter är djupet 19,2 meter.

### Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet finns inom område med måttlig känslighet för grundvattnet enligt *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Måsen)*. Det finns lågpunkter inom planområdet där vattensamlingar vid stora regn kan bli upp till mellan 10 och 30 centimeter.



Bild 18 Lågpunktskarta. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Grundvattennivån beräknas ligga mellan 3,5 och 4,5 meter under marknivån. Planområdet ligger i vattenskyddsområdets yttre zon. I länsstyrelsens skyddsföreskrifter anges att markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta inte får ske, anläggningar för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten får inte utföras, eller att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för dispens från förordandet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### *Idrottsbuller*

Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser* beskriver hur detaljplaneläggning av nya områden ska förhålla sig till buller från befintliga idrottsanläggningar. Vägledningen har inga specifika riktvärden för idrottsbuller vid nybyggnation utan föreslår i stället en samlad bedömning vid planläggning.

Den samlade bedömningen består av en rad faktorer som sammanfattas i bullerutredningen för detaljplanen:

- Avståndet mellan anläggningen och det nya vård och omsorgsboendet är mellan 25 och 50 meter, vilket föranleder behov av en olägenhetsbedömning. Vid detta avstånd kan en kombination av följande åtgärder vara aktuell: Skärningsåtgärder, anpassning av bebyggelsen samt dimensionering av fönster så att en god ljudmiljö inomhus i bostäderna kan säkerställas.
- Tiderna som anläggningen utnyttjas är huvudsakligen under dag- och kvällstid både vardagar och helger. Konstgräsplanen, som ligger närmast den kommande exploateringen, används under vardagar främst till juniortränning, med störst aktivitet förmiddagar (kl. 08-10) samt eftermiddag/kväll (kl. 16-23), enligt uppgift från bokningskontoret i september 2020. Under helger spelas det cirka en match på vardera naturgräsplanen, medan konstgräsplanen används för matcher större delen av dag och kväll (kl. 09-20).
- Anläggningens nyttjandegrad är således relativt hög, särskilt under störningskänsliga tider som kvällar och helger. Under större delen av natten (kl. 22-06) pågår ingen verksamhet.
- Intensiteten vid användning varierar sannolikt mellan vardagar och helger, eftersom flera bullrande moment tillkommer under matchspel, vilka framförallt sker under helger.
- Särskilt störande ljud som impuls ljud och lågfrekvent ljud bör ej utgöra en särskild risk.
- Publik tillströmning kan vara störande om stora mängder människor samlas vid entréer inför matcher.
- Annan bullerexponering kan uppstå från tillhörande parkeringsplatser med infart mellan idrottsplatsen och den kommande exploateringen.
- Övriga aspekter: Den typ av idrott som utövas är huvudsakligen fotboll, viss aktivitet i form av amerikansk fotboll har även förekommit under år 2020. En högtalaranläggning finns vid konstgräsplanen och denna används vid matchspel. Gräsplanerna används i mindre utsträckning under vintersäsongen. Idrottsplatsen är enligt bokningskontoret läsbar, vilket ger viss

kontroll över publik tillströmning och begränsning av nyttjande utanför avsedda tider.

Enligt bullerutredningen är den ekvivalenta ljudnivån från idrottsbuller i den mest utsatta fasaden mellan 45 och 50 dB(A). Resten av fasaderna har en mycket lägre bullernivå.

För att kunna genomföra bedömningen har Stadsbyggnadsförvaltningen hämtat in synpunkter från Miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndigheten gällande bullerstörningar. Industririktvärde för buller ska inte användas för att bedöma buller för idrottsanläggningar. Buller från idrottsanläggningar har en mänsklig karaktär som anses mindre störande än industribuller. Industribullerriktvärdet används dock i bedömningen som referens.

I förslaget för markanvändning vård- och omsorgsboende är alla lägenheter ensidiga. Om industririktvärdet, som är mer restriktivt, skulle tillämpas idrottsbullret skulle de lägenheterna som vetter mot fotbollsplanen (24 av 80) inte klara riktvärdet, eftersom bullret vid fasaden är 2 till 4 dB(A) högre än riktvärdet. Bullernivån på gården är låg.

I förslaget för markanvändning bostäder är alla lägenheter genomgående. Även om industririktvärdet, som är mer restriktivt, skulle tillämpas för idrottsbullret skulle lägenheterna klara riktvärdet eftersom de har tillgång till en tyst sida. Sovrum skulle då i första hand placeras mot den tysta sidan, vilket är på fasaderna mot syd- och nordost. Bullernivån på gården är låg.

I sin samlade bedömning anser Stadsbyggnadsförvaltningen, efter att ha hämtat in synpunkter från Miljöförvaltningen, att bullernivån från Lötens IP inte utgör en risk för olägenhet för framtida boende inom planområdet. Bedömningen är en sammanvägning av de faktorerna som Boverket i sin vägledning föreslår samt den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden. Att bullervärdet vid fasaden bara är 2 till 4 dB(A) högre än riktvärdet för industribuller anses vara en viktig faktor i bedömningen, eftersom det innebär att bullervärdet inomhus kommer vara lågt. Förvaltningarna rekommenderar ändå fastighetsutvecklaren att använda försiktighetsprincipen genom att projektera byggnaden för att uppfylla ljudklass B inomhus kopplat till ljud från yttre källor. Ljudklass B är en högre ljudklassning än Boverkets byggreglernas minimikrav för bostäder. Detta är en rekommendation eftersom kommunen inte kan ställa ett sådant krav vid detaljplanläggning.

Idrottsbullers påverkan för närliggande bostäder har varit omdiskuterad under de sista åren. Under 2020 publicerades Naturvårdverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser*, riktad åt befintliga idrottsanläggningars påverkan för befintliga bostäder, samt Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser*, riktad åt bland annat detaljplanering i närhet av befintliga idrottsanläggningar. Slutet av 2020 beslutade Mark- och miljööverdomstolen att buller från idrottsplatsen Boovallen i Nacka utgör en sådan olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken att verksamheten ska begränsa sina öppettider (mål nr. M 7353-19). Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullernivån från Lötens IP inte utgör en risk för olägenhet för framtida boende inom planområdet. Om, trots vår bedömning, klagomål från de kommande boende inom planområdet skulle uppstå, finns det åtgärder som kan vidtas utan att begränsa idrottsplatsens öppettider. En sådan åtgärd skulle vara att rikta om högtalarsystem så att den inte projekterar ljud mot den nya byggnaden.

Inom planprocessen har två tekniska lösningar studerats och valts bort. Den första åtgärden är att uppföra ett bullerskydd. Den är en av de åtgärder som Boverkets

vägledning *Buller från idrottsplatser* föreslår när avståndet mellan anläggningen och det nya vård- och omsorgsboendet är mellan 25 och 50. Ett bullerskydd som skärmar av bullret från idrottsplatsen skulle ligga mellan fotbollsplanerna och den nya byggnaden, i ett område som upplevs som offentligt. Planområdet har en viss förstadskarakter med stora öppna gräsytor och fristående, relativt låg bebyggelse. Av den anledningen anses ett bullerplank inte vara en lämplig lösning i detta fall, eftersom den försvårar överblicken över det offentliga rummet och därmed minskar tryggheten. Den andra åtgärden är att utforma fasaden mot fotbollsplanen med burspråk. Vid vissa punkter i fasaden mot Lötens IP skulle det minska den ekvivalenta ljudnivån till högst 45 dB(A), vilket är riktvärdet för industribuller. Ett mindre vädringsfönster kan installeras vid de punkterna. Resten av fönstret skulle inte vara öppningsbar. I detta fall anses burspråk inte vara en nödvändig lösning för att behandla idrottsbullret. Detta för att industribullerriktvärdet inte ska tillämpas för idrottsbuller, och för att utfallet, trots den tekniska lösningen skulle vara detsamma: Idrottsbullret skulle inte höras inomhus med stängt fönster, men skulle höras med öppet fönster oavsett burspråk.

### *Trafikbuller*

Samtliga lägenheter klarar trafikbullerriktvärdet om högst 60 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Som mest beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån till uppemot 59 dB(A) vid bostadsfasad som vetter mot Vattholmavägen och järnvägen. Detta gäller både för vård- och omsorgsboende och bostäder.

På gården beräknas trafikbullrets ekvivalenta ljudnivå vara högst 53 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån behöver sänkas för att säkerställa att gårdens ljudnivåer är inom riktvärdena för uteplats. Detta görs genom en bullerskärm på gården mot väst. Enligt bullerutredningen behöver skärmen vara 3,5 meter hög för att sänka bullernivån under riktvärdena för uteplats på stora delar av gården.

### **Spilljus**

Planområdet påverkas av Lötens IP:s belysning. Enligt spilljusutredningen är spilljuset från Lötens IP:s armaturer så starkt att det inte skulle vara lämpligt att uppföra bostäder mot fotbollsplanen upp till en viss höjd. Armaturerna kan bytas ut och riktas in så att spilljuset minskas till rimliga nivåer, samtidigt som ljuskvalitén på fotbollsplanen inte försämras. Att byta Lötens IP:s armaturer är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen.

Det finns idag inga tydliga lagkrav på ljusföroreningar inom svensk planering. Utredningen har därför gjorts enligt den brittiska vägledning *ILP Guidance Note 01/20 - Guidance notes for the reduction of obtrusive light*. Enligt vägledningen ett riktvärde av 5 lux vertikal ljus vid fönstret tillämpas inom planområdet. Riktvärdet utgår ifrån områdets förutsättningar gällande ljusmiljö. Flera bostäder i bottenvåningen och några stycken en trappa upp skulle ha ett högre värde än 5 lux med dagens belysning. Om armaturerna byts ut och riktas in kommer spilljuset att minskas till maximalt 5 lux vertikal ljus vid fönstren, enligt belysningsprojektet.

### **Markföroreningar**

I samband med den geotekniska undersökningen har det tagits jordprov i syfte att undersöka om marken kan vara förorenad. Analysen påvisar inga föroreningar som överskrider riktvärdet för *känslig markanvändning*.

## Luft

En kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i området är låga. Den exploatering som planen tillåter innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet *frisk luft* överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte komma att försämrats till följd av planen.

## Dags- och solljus

Byggnadens omgivning av låg bebyggelse med låg täthet ger förutsättningar för att klara krav på dagsljus och direkt solljus till majoriteten av bostäderna enligt Boverkets byggregler (BBR).

## Brand och utrymning

Vid uppförande av bostäder finns möjligheten att använda Uppsala brandförsvars stegutrustning som alternativ utrymningsväg. Om det är aktuellt att nyttja brandförsvaret vid utrymning från bostäder högre upp än 11 meter från mark krävs åtkomst för höjdfordon. Vid Sportfältsvägen finns möjligheten till uppställningsplats för höjdfordon i gaturummet. I övriga delar föreslås så kallade Tr2-trapphus.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

Anslutning till dagvattenledning förutsätter fördröjning inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen kan dagvattnet från fastigheten fördröjas genom ett dagvattenmagasin dimensionerat för 62,6 kubikmeter vatten. Dagvattnet från gatan kan fördröjas genom ett dagvattenmagasin dimensionerat för 31,7 kubikmeter vatten. De föroreningar som eventuellt medföljer dagvattnet från fastigheten avsätts i ett makadammagasin, samt en filterbrunn som föreslås placeras före förbindelsepunkten till Uppsala Vattens ledningsnät. Dagvatten från gatan kan renas genom filterkassetter i dagvattenbrunnar. För att ytterligare minska flödet som når magasinen och därmed minska magasinvolymerna kan exempelvis takvattnet kastas ut mot växtbäddar. Växtbäddar kan ha en renande effekt samt utjämnar dagvattenflödet. För att skapa en mer robust dagvattenhantering kan mer yta utformas med genomsläppliga material, vilket innebär att mindre vatten når magasinen och därmed krävs en mindre magasinvolym för att fördröja dagvattnet.

Allmännyttiga underjordiska ledningar finns inom en mindre del av planområdet på kvartersmark och skyddas genom ett u-område.

Vid stora regn, som överstiger ledningssystemets kapacitet, blir vatten stående inom fastigheten. Höjdsättningen är viktig för att undvika både skador på byggnaden samt för att inte påverka fastigheter nedströms negativt. Höjdsättningen bör utformas så att skyfallsvattnet avleds via omkringliggande gator som då fungerar som sekundära avrinningsvägar.

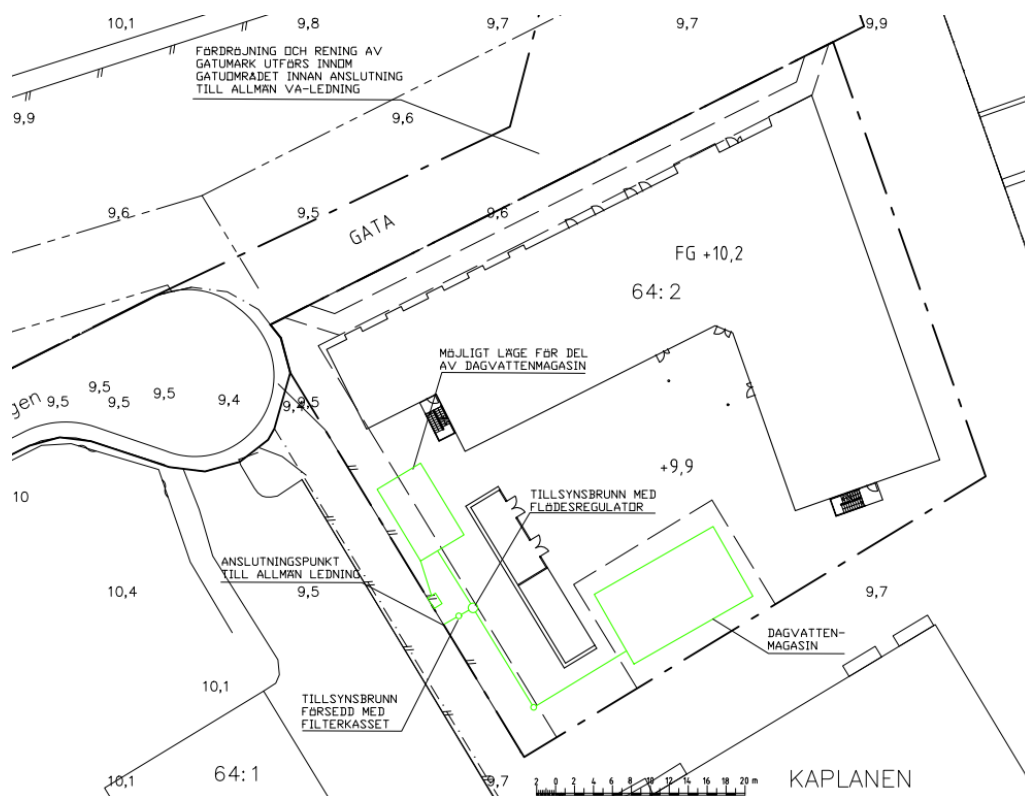


Bild 19 Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet.

## Avfall

Både för vård- och omsorgsboendet och bostadsprojektet finns ett soprum vid vändplanen. Avståndet mellan soprummet och trapphusen är mindre än 50 meter. Avståndet mellan angöringsplatsen för sophantering och soprummet är mindre än 10 meter. Sobilen kan vända utan backrörelser i och med vändplanen.

Förutsättningarna för att hämta avfall vid Kvarngärdet 64:1 och 64:3 försämras inte i samband med planens genomförande.

## El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde.

## Värme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.



# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten


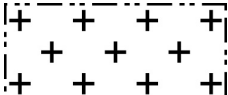
### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA</b>	<i>Gata</i> Inom området för gata ryms även allmän parkering för bil och cykel samt trädplanteringar.

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>D<sub>1</sub>BPC</b>	<i>Vård- och omsorgsboende, Bostäder, Parkering, Centrum</i> Kvarteret ska användas för vård- och omsorgsboende. Kvarteret kan även användas för bostäder. Bottenvåningen får användas för centrumändamål. I källaren kan parkering anordnas.
<b>C<sub>1</sub></b>	<i>Moské</i> Markanvändning överensstämmer med gällande plan för fastighet Kvarngärdet 64:1 och möjliggör en framtida fastighetsreglering.
<b>JC</b>	<i>Industri, Centrum</i> Markanvändning överensstämmer med gällande plan för fastighet Kvarngärdet 64:3 och möjliggör en framtida fastighetsreglering.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Bestämmelsen finns för att säkra förgårdsmark och access till gården. Inom "prickmarken" får det uppföras stödmurar och trappor.
	<i>Endast komplementbyggnad får placeras</i> Bestämmelsen tillåter uppförandet av mur, växthus, skärmtak för cykel och mindre förråd.

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****e<sub>1</sub>**

*Största bruttototalarea 6 000 kvm. Balkonger och källare får uppföras över angivet värde*

Detaljplanen ger en stor frihet av volym med sin reglering av nockhöjd och takvinkel för att möjliggöra en volym som samspelar med Uppsala moskés arkitektur. Detaljplanen begränsar byggnadens totala bruttoarea för att undvika att en alldeles för stor volym byggs. Källare kan uppföras över angivet värde, detta kan även vara en källare som placeras en halv trappa ned och som sticker ut över markens höjd. Balkonger får uppföras över angivet värde, och balkongernas area är inte medräknad i angivet värde. Det kan vara svårt att utnyttja alla 6 000 kvadratmeter bruttototalarea för markanvändning bostäder, givet att lägenheter endast får finnas på de fyra nedersta våningarna över mark och att bostäderna måste uppfylla BBRs krav.

**e<sub>2</sub>**

*Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvm*

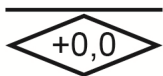
Byggnadsarea för komplementbyggnader begränsas för att säkerställa vistelseytor.

**e<sub>3</sub>**

*Byggandens andra våning och uppåt ska inte användas för centrumverksamhet*

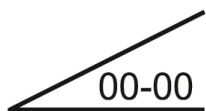
Markanvändning centrumvändamål tillåts i bottenvåningen givet att byggnaden kan vara en del av en framtida kvartersstruktur omgiven av samlingsplatser såsom Uppsala moské och Lötens IP

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*



Nockhöjden regleras till 29,5 meter för att byggnaden inte ska bli för hög. Reglering görs så byggnaden är väl under Uppsala moskés minaret.

*Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader*



Takvinkeln regleras till mellan 10 och 50 grader för att byggnaderna ska få en volym som samspelar med Uppsala moskés arkitektur.

**f<sub>1</sub>**

*Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

Den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till Uppsala moskés betydelse som märkesbyggnad och dess arkitektoniska uttryck. Moskén har stor kulturell betydelse och kommer sannolikt att betraktas som ett

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>f<sub>2</sub></b>	<p>viktigt kulturarv i framtiden, även om den inte är gammal nog för det idag. Den nya byggnaden är den första i en kommande kvarterstruktur och ska kunna läsas som en del av en framtid kvarterstruktur såväl som en självständig byggnad inom dagens stadsstruktur med en viss förstadskaraktär.</p> <p><i>Fasaden ska vara i tegel med inslag av trä</i></p> <p>Fasaden ska vara i tegel för att rama in moskén från Gamla Uppsalagatan. Rött tegel utgör en kontrast med moskéns vita och ljusgröna volym. Kontrasten upplevs även från Vattholmavägen och från Lötens IP. Inslag av trä kan förekomma i detaljer vid fasadöppningarna.</p>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><i>Ventilationsdon, skorsten och andra installationer ska gestaltas som en del av takutformningen</i></p> <p>Takutformningen är en viktig del av byggnadens gestaltning. Bestämmelsen säkerställer att tekniska installationer integreras i takutformningen.</p>
<b>f<sub>4</sub></b>	<p><i>Lägenheter får endast finnas på de nedersta fyra våningarna över mark</i></p> <p>Planbestämmelsen säkerställer fyravåningsverkan, även om en viss del av bruttototalarean kan användas på vinden (som rent tekniskt blir en femte våning över mark) för funktioner som förråd, omklädningsrum, eller fläktrum.</p>
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><i>Bullerskydd ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet</i></p> <p>Bullerskyddet ligger mellan den nya byggnaden och Uppsala moské och är förhållandevis hög. Bullerskyddet ska hålla en hög arkitektonisk nivå i närheten av moskén och upplevas som en del av byggnaden och gården.</p>
<b>p<sub>1</sub></b>	<p><i>Byggnad ska placeras med långsida mot gata</i></p> <p>Byggnaden ska underlätta för en kommande kvarterstruktur och placeras mot gata för att tydligare definiera gaturummet.</p>
<b>b<sub>1</sub></b>	<p><i>Nivå på färdigt golv för lägenheter ska vara minst +10,2 meter över angivet nollplan</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att minimera vattenskador på grund av lågpunkter inom planområdet.</p>

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>m<sub>1</sub></b>	<p><i>Bullerskydd med en höjd av 3,5 meter ska uppföras mot väster</i></p> <p>Bullerskyddet sänker den ekvivalenta ljudnivån från trafikbullret för att säkerställa att gårdens ljudnivåer är inom riktvärdena för uteplats.</p>
<b>n<sub>1</sub></b>	<p><i>Parkering får finnas</i></p> <p>Bestämmelse tydliggör att markparkering får finnas inom egenskapsområdet.</p>
<b>u<sub>1</sub></b>	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Uppsala Vattens ledningar går från Vattholmavägen, längs fastigheterna Kvarngärdet 1:32 och 64:3, till Gamla Uppsalagatan.</p>

# Planens genomförande

## Organisatoriska åtgärder

### Tidplan

Antagande: 3:e kvartalet 2022

Laga kraft: 3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas

Byggstart: 4:e kvartalet 2023

Färdigställande: 4:e kvartalet 2025

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägarens byggrätt garanteras av planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetidens längd motiveras med att detaljplanen avser ett projekt av begränsad omfattning som avser utveckling av en enstaka fastighet.

I detaljplanen för Lötens sportfält, som vann laga kraft i december 2014, och som delvis ersätts av denna detaljplan, är genomförandetiden fem år, vilket innebär att genomförandetiden gick ut i december 2019. Den gång-, cykel- och mopedväg som är planlagd i den detaljplanen inte är anlagd.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av allmän plats inom planområdet. Exploatören står kostnaden för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, samt anpassningar till allmän plats. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av dessa anläggningar

### Planavtal

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

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Avtalet ska reglera exploatörens kostnadsansvar för kommunala projekterings- och anläggningsåtgärder och för marklösen vid genomförande av allmän plats, samt frågor i övrigt som gäller detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats inom planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Anläggningar som regleras i avtalet är till exempel gata, vändplan, angöringar, korttidsparkeringar.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

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

### Markägförhållanden

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Kvarngärdet 64:2	Kappelan AB
Kvarngärdet 1:4	Uppsala kommun
Kvarngärdet 1:32	Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB
Kvarngärdet 64:1	Islamiska föreningen i Uppsala
Kvarngärdet 64:3	Castellum Uppsala Kvarngärdet 64:3 AB

### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Genomförandet av projektet för vård- och omsorgsboendet innebär att en gemensamhetsanläggning behöver bildas för att nå de parkeringsplatser som finns inom fastigheten. Gemensamhetsanläggning skulle vara på en del av fastigheten 64:3, strax utanför planområdet. Den bedöms vara genomförbar, eftersom den skulle vara på prickmarkerad mark, utan utfartsförbud och ägarna på fastigheter Kvarngärdet 64:2 och 64:3 är överens. Lantmäterimyndigheten bedömer om en gemensamhetsanläggning är möjlig att inrätta.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

För planens genomförande ska delar av fastigheterna Kvarngärdet 64:2 (cirka 134 kvadratmeter) och 1:32 (cirka 571 kvadratmeter) föras över till kommunens gatufastighet Kvarngärdet 1:4.

Planen möjliggör också att delar av kommunal mark tillförs Kvarngärdet 64:1 (cirka 157 kvadratmeter) samt Kvarngärdet 64:3 (cirka 40 kvadratmeter).

För inlösen av mark krävs en lantmäteriförrättning. Mark som planläggs som allmän plats kan tvångsvis inlösas om överenskommelse eller avtal inte kan nås. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för markområdet.

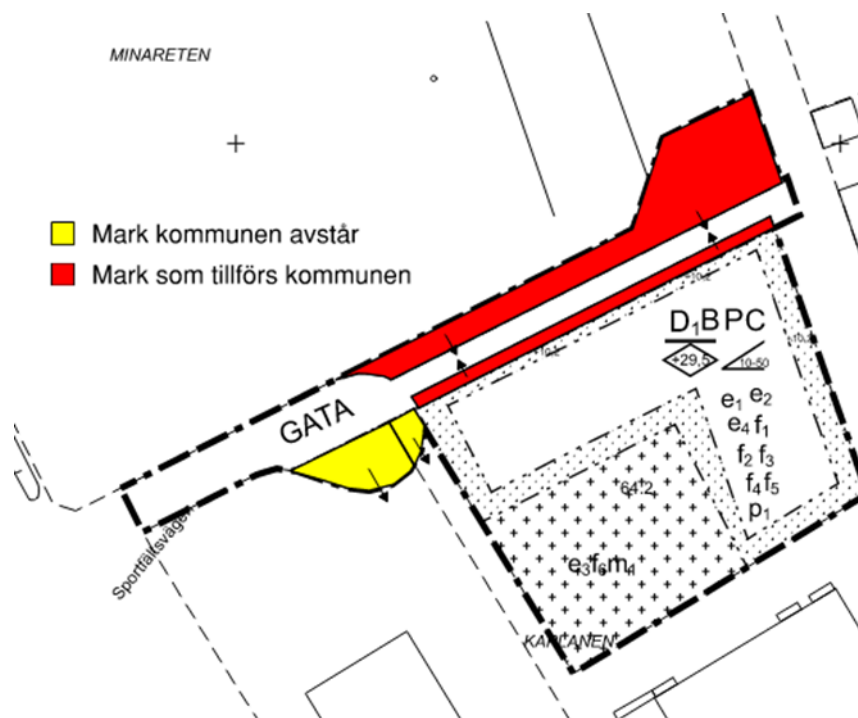


Bild 20 Marken som kommunen avstår och som tillförs kommunen.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Vid avsaknad av sådant avtal bekostar exploatören eventuell ledningsflytt.

### Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Utöver inlösen av mark till allmän plats från exploatören kommer inlösen också ske från tredje part, marknadsmässig ersättning utgår för detta och bekostas av exploatören. För mark som frångår exploatören utgår inte någon ersättning.

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, och geoteknik. Exploatören tillser att armaturer på intilliggande idrottsanläggning, Lötens IP, byts ut och riktas in så att spilljus minskas till rimliga nivåer om maximalt 5 lux vid byggnadens fönster. Ansvarsfördelningen regleras i ett separat avtal mellan exploatören och fastighetsägaren till Lötens IP.

## **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**

Förfrågan via ledningskollen.se skickades ut i december 2020 och gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Skanova
- Vattenfall eldistribution
- Vattenfall fjärrvärme
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala Vatten och Avfall

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

Inga ledningar bedöms behövas flyttas i och med planens genomförande. Allmännyttiga underjordiska ledningar finns inom en mindre del av planområdet på kvartersmark och skyddas genom ett u-område.

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.



## Planens konsekvenser

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

### Behovsbedömning

Behovsbedömningen, daterad 2017-02-13, studerar om genomförande av detaljplanen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan. Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2017-11-08 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

### Miljöaspekter

#### Dags- och solljus

En solstudie har genomförts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omgivningen.

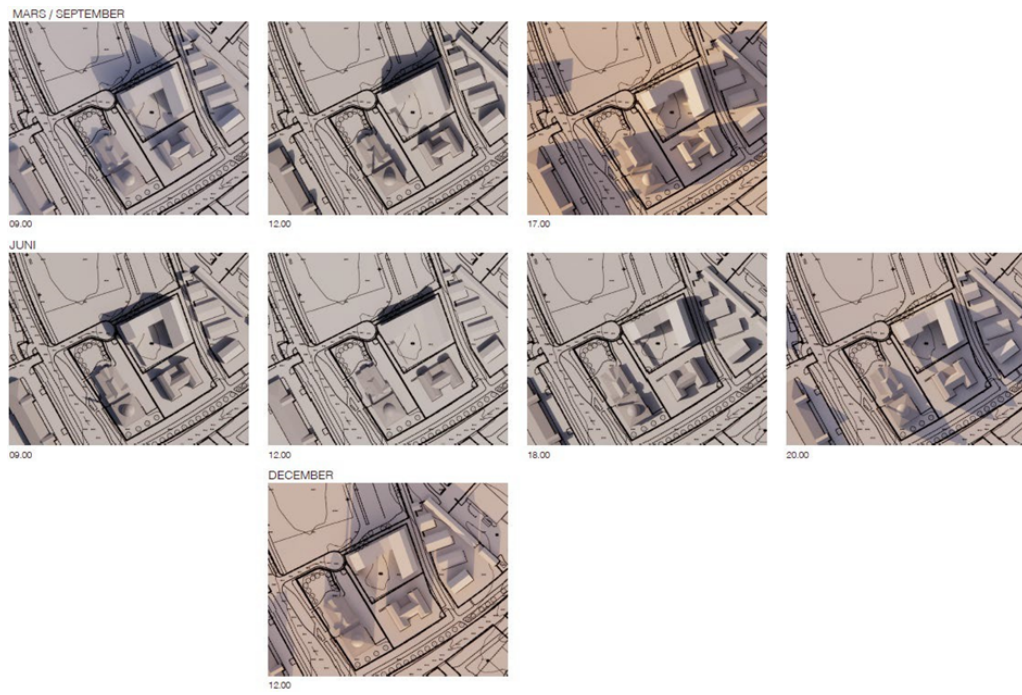


Bild 21 Solstudie (bild: Marge arkitekter)

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Miljöbalken

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

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

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom den tar emot dagvatten från planområdet. Detaljplanen innehåller en redovisning av hur dagvattnet kan renas och fördröjas vilket gör att det uppnår en god rening. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

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

Illustrationsplan, ritningar och illustrationer har gjorts av Marge arkitekter och Karavan landskap. Tekniska utredningar har gjorts av ÅF, Structor, DIALux, WSP och Bjerking.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Carlos Ruiz-Alejos och Kajsa Reslegård. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker  
Gustaf Lunde, mark- och exploateringsingenjör  
Fanny Reuterskiöld, mark- och exploateringsingenjör  
Valerija Bandic, bygglovshandläggare  
Lotta Pettersson, bygglovshandläggare

Planhandlingarna har granskats av Amanda Docherty, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-09-12

Johan Nilsson  
planchef

Kajsa Reslegård  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd och granskning 2017-06-01
- granskning 2021-05-27

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2022-09-29

Laga kraft: 2022-10-28