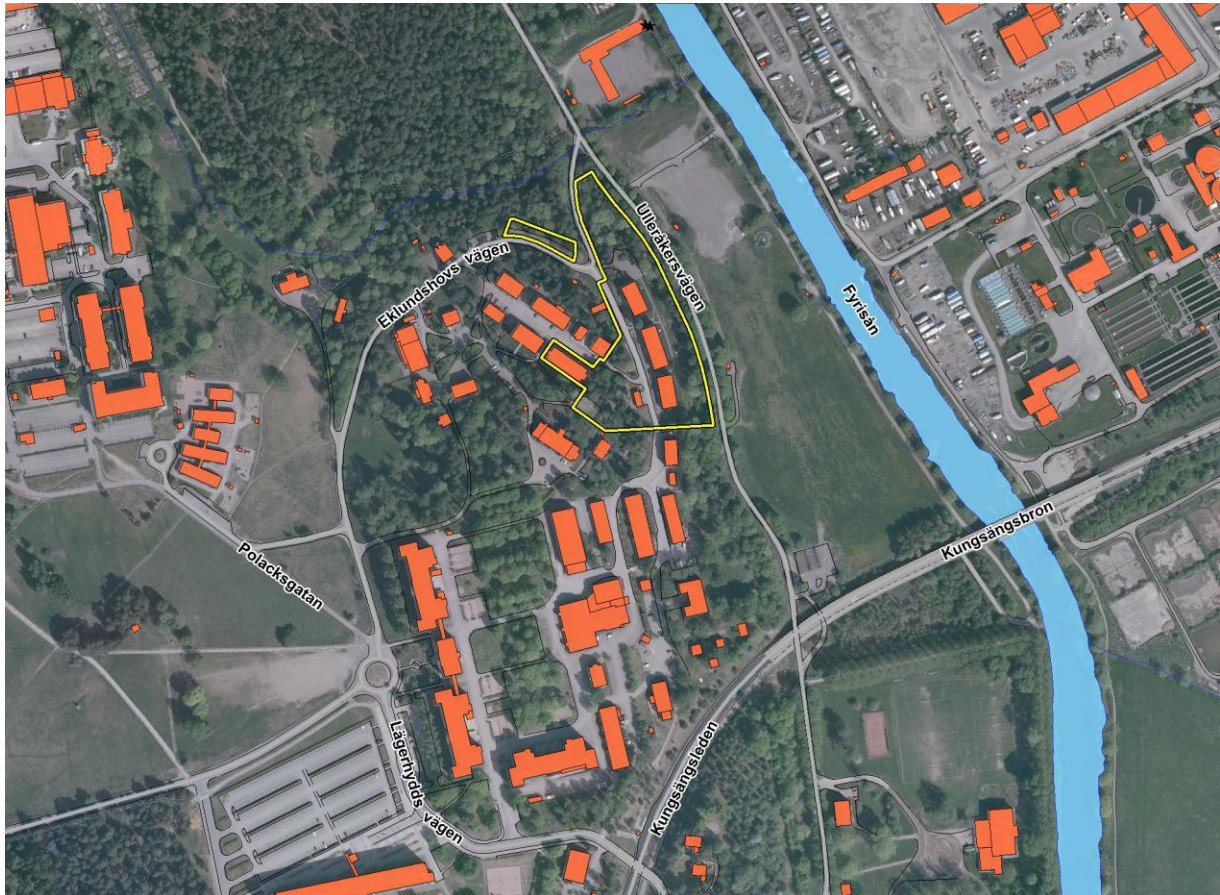


Detaljplan för del av Kronåsen 1:27 inom Eklundshof

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-02-20



Handläggare: Rebecca Weissmann, telefon: 018-727 46 72

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Granskningshandlingar.....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN	3
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	3
Miljöbalkens kapitel 7	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Planprogram	4
Detaljplaner	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Plandata	4
Geografiskt läge och markägoförhållanden	4
Allmän områdesbeskrivning	5
Landskapsbild, stadsbild	6
Kulturarv	6
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Förändringar	9
Utnyttjandegrad och begränsningar av markens bebyggande.....	16
Naturmiljö	16
Trafik och tillgänglighet.....	18
Parkering	18
Tillgänglighet för funktionshindrade	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Grundvatten	20
Teknisk försörjning	21
PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Organisatoriska åtgärder	23
Tekniska åtgärder	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23
Dagvatten	24
Ekonomiska åtgärder.....	24
PLANENS KONSEKVENSER	25
Nollalternativ.....	25
Sociala aspekter.....	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	26
Översiktsplan.....	26
Miljöbalken	27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Översiktligt PM geoteknik
- Utredning av spillvattenätet
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m m.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av A-sidan. Dagvattenutredningen, den geotekniska utredningen samt spillvattenutredningen har gjorts av Bjerking. Stödmurutredning har gjorts av Markitekten.

Detaljplanen möjliggör nybyggnad av bostadshus samt en hotellbyggnad inom fastigheten Kronåsen 1:27. Planläggningen syftar även till att permanenta pågående markanvändning för tre befintliga bostadshus, samt ge möjlighet att bygga takkupor på de befintliga bostadshusen.

2

MILJÖBALKEN

Miljöbalkens kapitel 3

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövård (MB 3:6) genom riksintresset Uppsala stad.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11–6:18 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 2013-02-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Kronåsen 1:27 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 i samrådsyttrande daterat 2013-03-27, att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens kapitel 7

Detaljplanen ligger inom yttre vattenskyddsområde enligt MB kap 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger i *Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun* inom stadsväven, som förutsätter en 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.

Åsslutningen utgör objekt med högt naturvärde enligt ÖP 2010. Det långsiktiga målet är att dessa naturvärden ska bevaras. Åsslutningen ingår i stadens grönstruktur. Stadens grönstruktur ska utvecklas för att invånarna ska få tillgång till många sociotopvärden inom rimligt avstånd.

Området gränsar till det större utvecklingsområdet Åstråket som utpekas i översiktsplanen. Åstråket ska värnas och utvecklas som ett attraktivt sammanhängande stråk i hela sin sträckning. Dess sociala och rekreativa värden ska

förstärkas, med stor hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Utvecklingen av idrotts- och hamnområdet mellan Islandsbron och Kungsängsleden ska gå mot centrumnära och lättillgänglig aktivitetspark som integrerar stadsträdgården med ett sammanhållet område för elitidrott, evenemang och friluftsliv. Studenternas IP ska vidareutvecklas inom elitidrottsverksamheten och Kapområdet till ett evenemangsområde med stor flexibilitet. Målet är att skapa ett attraktivt årum och åstråk som knyter ihop Kungsängen och Ulleråker med stadskärnan. Den västra sidan ska präglas av park, rekreation och idrott. Ulleråkersvägen pekas ut som ett stomlinjestråk, som ligger i närheten av planområdet.

Planprogram

Planprogram för södra åstråket tas fram under 2012–2014, enligt översiktsplanens inriktning ovan.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt. Planområdet angränsar i öster till planlagd mark där gällande detaljplan från 1987 tillåter ”idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål”.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Kronåsen 1:27 som ägs av Upplandsknekten AB. Planområdet ligger söder om Studenternas idrottsplats och väster om Fyrisån. Angränsande vägar är Ulleråkersvägen och Eklundshovsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ett ca 13 500 m² stort område.



Planområdet markerat i gult.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdets norra och östra delar berör åsens sluttning mot årummet.

Planområdet omfattar delar av fastigheten Kronåsen 1:27. Planområdet ligger söder om Studenternas idrottsplats och väster om Fyrisån. Angränsande vägar är Ulleråkersvägen och Eklundshovsvägen. Området Eklundshof, som planområdet är en del av, används idag till hotell och konferensverksamhet, men har även inslag av studentbostäder.

Byggnationen inom Eklundshofsområdet är centrerad kring två mindre gator, Eklundshovsvägen och en mindre gata kallad förrådsgatan som ligger inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof. Planområdet omfattar en del av Eklundshovsvägen och en hotellbyggnad på förrådsgatan. Bostadshusen längs Eklundshovsvägen, som används som studentbostäder, är byggda på 2000-talet och ligger ner mot åsens sluttning med omgivande tallar. Förrådsgatan har en brokig och gemytlig karaktär med främst äldre bebyggelse från regementstiden. De flesta byggnader är från början av 1900-talet. Det finns också en nyare hotellbyggnad från 1990-talet.



Flygfoto taget från väster. De vita ringarna markerar tillkommande bebyggelse. Området väster om planområdet är Informationsteknologiskt centrum Uppsala universitet, f.d. S1. Kapområdet ses nedanför åsen. Närmast i bild ses Fyrisån.

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet ligger uppe på åsen och sluttningen är bevuxen med främst lärk- och lövträd, men vid planområdets norra del finns även grova gamla tallar som förstärker åsens naturkaraktär mot årummet.

Kulturarv

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (MB 3:6), Uppsala stad. Bakgrund till att området är klassat som riksintresseområde är stadens utveckling av Kronans mark söder om staden där regementet byggts ut under 1800- och 1900-talen. Planområdet ligger i direkt anslutning till byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof samt Polacksbacken. Båda dessa områden är värdekärnor i riksintresset eftersom de representerar den militära verksamheten i området. Uppsala hälsobrunn och Eklundshof och även Polacksbacken skyddas som byggnadsminnen enligt 3 kap. lagen om (1988:950) kulturminnen m.m.

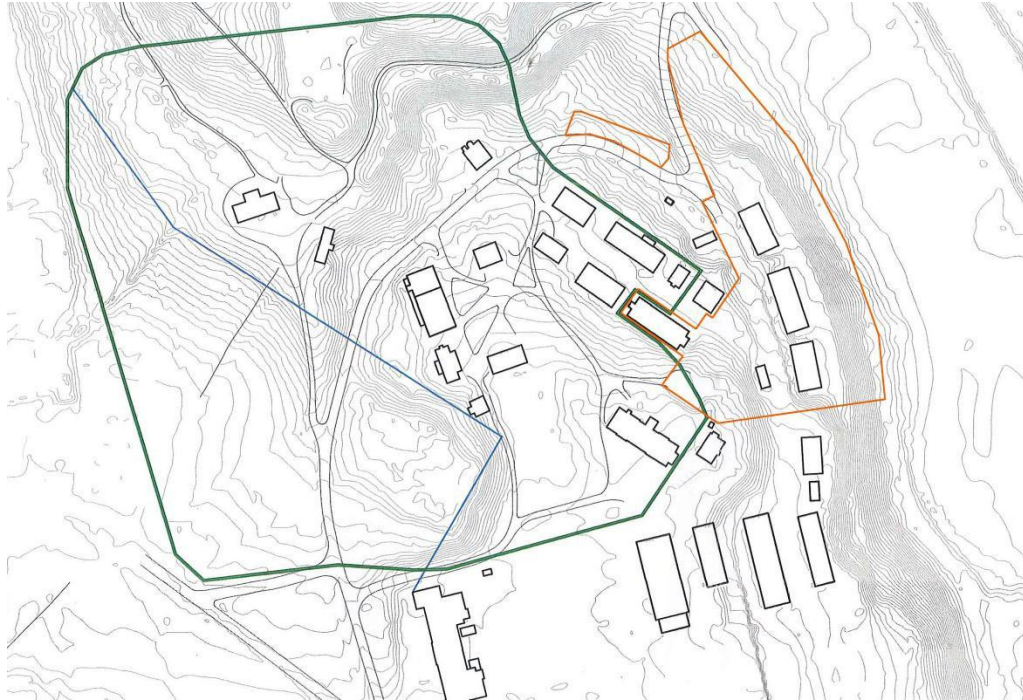
Planområdet ligger även inom kommunalt kulturmiljöområde och i nära anslutning till en av Linnéstigarna.

En parkeringsyta inom planområdet ligger också inom byggnadsminnet. En analys och värdering av byggnadsminnet är framtagen av Upplandsmuseet under 2010.

Byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof

Eklundshofs vårdshus och brunnsanläggning har rötter i 1700-talet och användes från 1800-talets senare hälft som officersmäss. Den militära verksamheten i området fortsatte under 1900-talets första hälft. Förrådsbyggnaderna inom

byggnadsminnet är till största del från 1900-talets första årtionden. Förrådsgatan karaktäriseras av en bebyggelsestruktur med fristående förrådsbyggnader på ömse sidor om en grusad öppen gatuliknande yta. Inom byggnadsminnet, söder om tillkommande hotellbyggnad ligger Officerspaviljongen som är uppförd 1863. Byggnaden ligger i ett högt och fritt läge och är karaktärsskapande för miljön. Hela Eklundshofsområdet präglas av ett äldre tallbestånd som bevarats över en lång tid med många gamla träd.



Situationsplan som visar byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshofs avgränsning (grön linje), samt planområdets avgränsning (orange linje). En del av en parkeringsyta hamnar inom byggnadsminnet, i övrigt ligger planområdet utanför byggnadsminnet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

De befintliga byggnaderna längs Eklundshovsvägen, som idag används för studentbostäder, är placerade längs med Eklundshovsvägen ner mot åsens sluttning. Fasadernas färgsättning i rött och material i trä tar upp karaktären av övrig bebyggelse på det gamla regementsområdet. Byggnaderna följer marknivån neråt gatan vilket ger upplevelsen av en tydlig inpassning i miljön på åsen. Byggnaderna är också byggda i suterräng, vilket gör att de uppfattas som lägre mot gatan. Förrådsgatan i Eklundshof har en brokig och gemytlig karaktär med främst äldre bebyggelse från början av 1900-talet, samt en nyare hotellbyggnad från 1990-talet. Gatan ligger inom byggnadsminnet. Byggnaderna på gatan har olika höjd och utseende, i puts, trä och plåt. Färgskalan är rött, gult och grönt. Ett återkommande tema är fönsterluckor i gatuplan.



Studentbostäderna längs Eklundshovsvägen.



Foto som visar den förrådgata som ligger inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof sedd från nordväst.



Förrådsgatan sedd från sydöst.

Förändringar

Det tillkommande bostadshuset placeras i anslutning till de andra bostäderna längs gatan ner mot sluttningen. Hotellbyggnaden kommer att läggas i anslutning till den förrådsgata som gränsar till planområdet.

BC

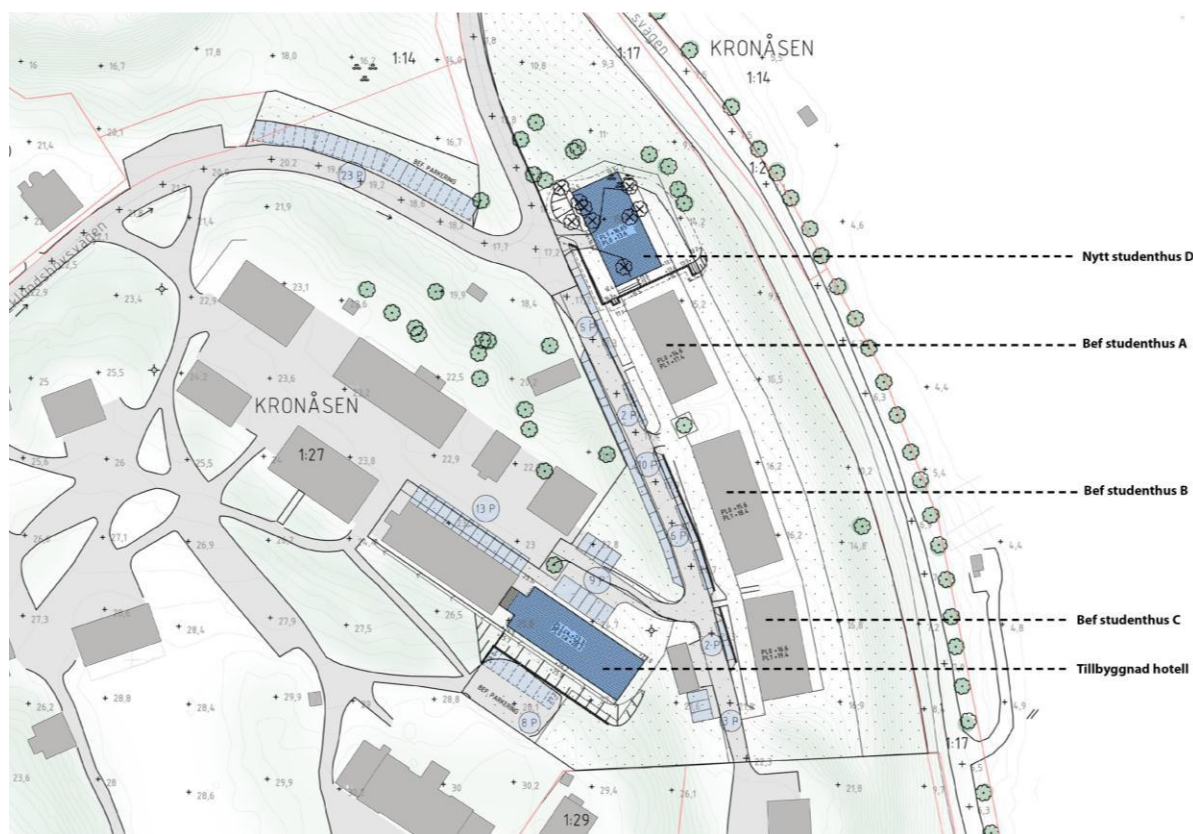
Bostäder, Centrumverksamhet

Planen tillåter bostadsändamål för bebyggelsen längs Eklundshovsvägen. Bostäder (B) är det huvudsakliga syftet, men planen tillåter även användningen centrumverksamhet (C). Motivet för bostadsbestämmelsen är att permanenta de tre befintliga byggnadernas nuvarande användning samt att möjliggöra ytterligare en bostadsbyggnad. Motivet för C-bestämmelsen är att möjliggöra ytterligare användningssätt som kan vara lämpligt för den planlösning som de befintliga bostadshusen har, till exempel vandrarhem. I ett längre perspektiv kan det även bli relevant med en användning som är kopplad till övriga servicefunktioner som inryms inom centrumverksamhet.

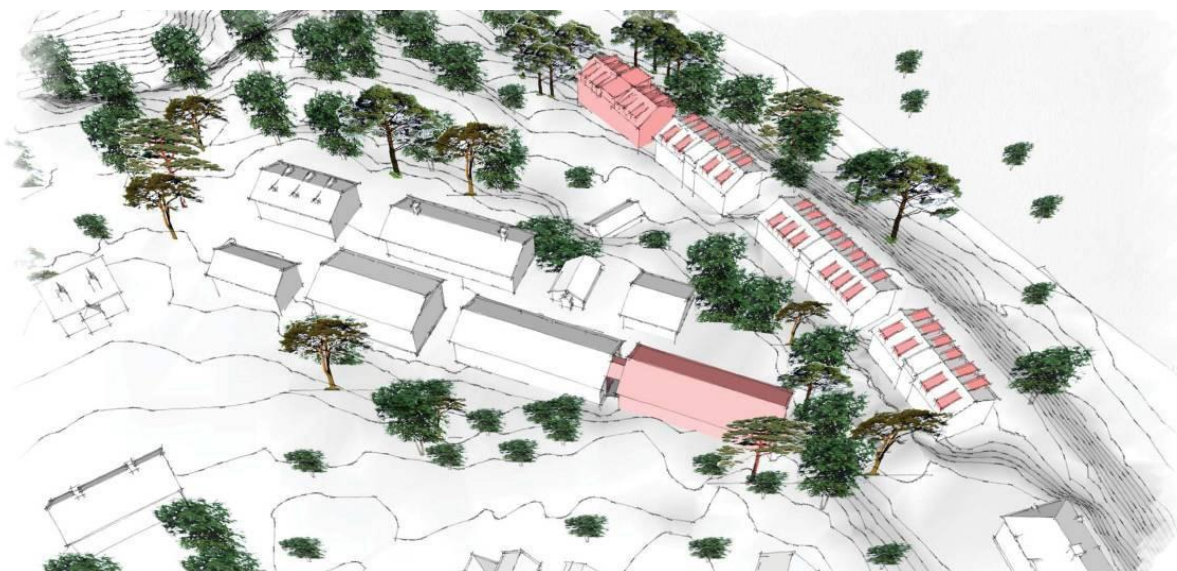
C

Centrumverksamhet

Planen tillåter en byggrätt för hotell och centrumverksamhet. Bestämmelsen omfattar en befintlig byggnad samt utrymme för ytterligare en byggnad. Bestämmelsen Centrumverksamhet (C) gör det möjligt att etablera ett brett spektrum av servicefunktioner. Exempel på sådana verksamheter är handel, service, kontor, bibliotek, föreningslokaler och hotell.

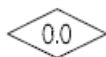


Illustrationsplan över tillkommande bebyggelse och möjlig plats för parkering. Det blåmarkerade huset längst ner i bild är det nya huset för hotell/centrumverksamhet. Det blåmarkerade huset överst i bild är det nya bostadshuset. Illustration: A-sidan.



Vy över planområdet. De rödmarkerade byggnadskropparna illustrerar nytillskottet. Den tillkommande bebyggelsen ska placeras längs förgårdsmark mot Eklundshovsvägen. Planen möjliggör nybyggnation av takkorpor för att kunna inreda etagelägenheter. Illustration: A-sidan.

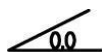
p₁ Byggnader ska placeras längs förgårdsmark mot Eklundshovsvägen
Bebyggelsen ska placeras med långsidan längs Eklundshovsvägen för att samspela med övrigt bebyggelsemönster i Eklundshofsområdet.



Högsta byggnadshöjd i meter räknat från gatans nivå

Fasadhöjden på byggnation inom byggrätten för centrumverksamhet/hotell ska i huvudsak överensstämma med fasadhöjden på övrig bebyggelse på förrådsgatan.

För bostadsbyggnaden inom byggrätten för bostäder och centrumverksamhet längs Eklundshovsvägen medför bestämmelsen att byggnaden kommer att följa marknivån, vilket ger en inpassning i miljön på åsen, där de befintliga husen inom byggrätten följer samma princip.



Sadeltak med en maxlutning av 27 grader tillåts

Den kulturhistoriska bebyggelsen i Eklundshofsområdet kännetecknas av relativt flacka sadeltak. Ny bebyggelse ska anpassas till detta.

III

Högsta antal våningar.

Bebyggelsen inom byggrätten för bostäder och centrumverksamhet längs Eklundshovsvägen får vara tre våningar, så att våningsantalet på den nya byggnaden inte överstiger de befintliga husens våningsantal. Byggnationen längs Eklundshovsvägen ska upplevas som småskalig.

På byggrätten för hotell och centrumverksamhet på förrådsgatan inom Eklundshofsområdet får våningsantalet inte överstiga våningsantalet på övriga byggnader som ligger inom byggnadsminnet.

V₁

Utöver högsta antal våningar tillåts takkupor med maximalt 40 % av takfotslängden på respektive sida.

För att vindarna ska kunna inredas till etagelägenheter eller liknande tillåts takkupor på bebyggelsen för bostäder och centrumverksamhet längs Eklundshovsvägen. Takkuporna får maximalt utgöra 40 % av takets längd.

V₂

Utanpåliggande trapphus ska placeras på kortsidan av fasaden

Eventuella trapphus som byggs utanpå fasaden ska placeras på kortsidan av byggnaderna (nordsydlig riktning) längs Eklundshovsvägen, för att fasaderna mot Eklundshovsvägen och åsen inte ska bryta av mot övriga fasaders uttryck inom byggnadsminnet.

V₃

Bebyggelsen ska utformas så att den visuellt uppfattas som minst två volymer

Den nya bebyggelsen ska inte överstiga övriga byggnaders fasadlängd inom byggnadsminnet på förrådsgatan.

V₄

Byggnaden ska i största möjliga mån ansluta till befintlig marknivå

Byggnaderna inom byggrätten för hotell och centrumverksamhet ska markanpassas till slutningen på den södra och östra sidan om tillkommande och befintlig bebyggelse, för att inte påverka byggnadsminnet negativt.

V₅

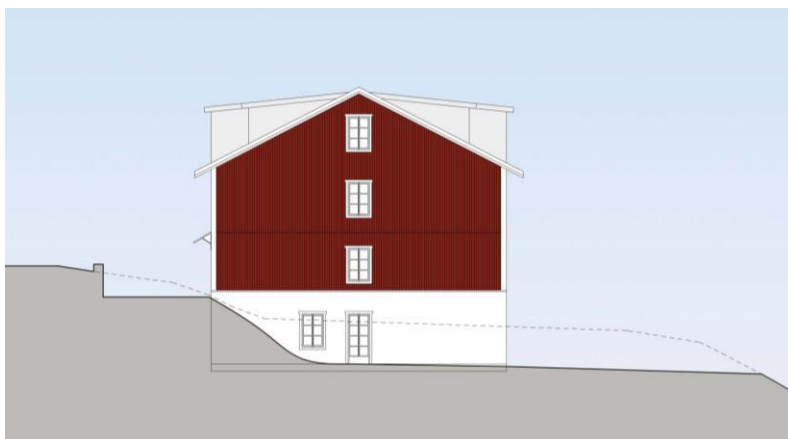
Stödmur tillåts för att ta upp nivåskillnader

Stödmurar tillåts enbart i syfte att ta upp nivåskillnader inom två områden där byggnad inte får uppföras. Andra slags murar är inte tillåtna. Höjden på stödmurarna ska hållas så låga som möjligt för att inte störa intrycket av byggnaderna bakom, samt på grund av närheten till byggnadsminnet.

- v₆** *Stödmur får inte uppföras*
Motivet är närheten till byggnadsminnet, en stödmur invid bebyggelsen skulle störa intrycket av miljön.
- f₁** *Byggnaderna längs Eklundshovsvägen ska ha träfasad och en samstämmig färgsättning som underordnar sig bebyggelsen inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof. Takkupor ska anpassas till husets karaktär.*
Bebyggelsen ska ha samma färg och fasadmaterial genomgående för att inte konkurrera i uttryck med bebyggelsen inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.
- f₂** *Fasadens färgsättning och material, samt fönstersättning ska samspela med övrig bebyggelse inom byggnadsminnet*
Färg och materialval ska vara samma färger och material som förekommer på förrådsgatan. Färgskalan går i grönt, rött och gult och fasadmaterialen är trä, puts och plåt. Motivet är närheten till byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.



Volymstudie. Det röda i bild är tillkommande bebyggelse längs Eklundshovsvägen (längst bort i bild) samt takkupor. Byggnaderna följer marknivån, vilket ger en inpassning i miljön på åsen. Skalan hålls låg mot gatan för att inte konkurrera med byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.



Marksektion. Bilden visar det tillkommande studentbostadshuset vid Eklundshovsvägen.

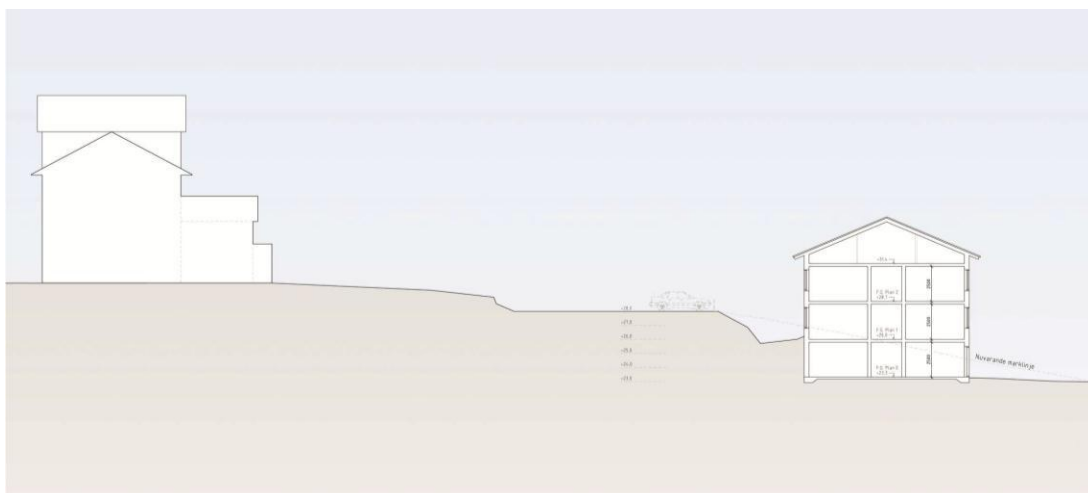


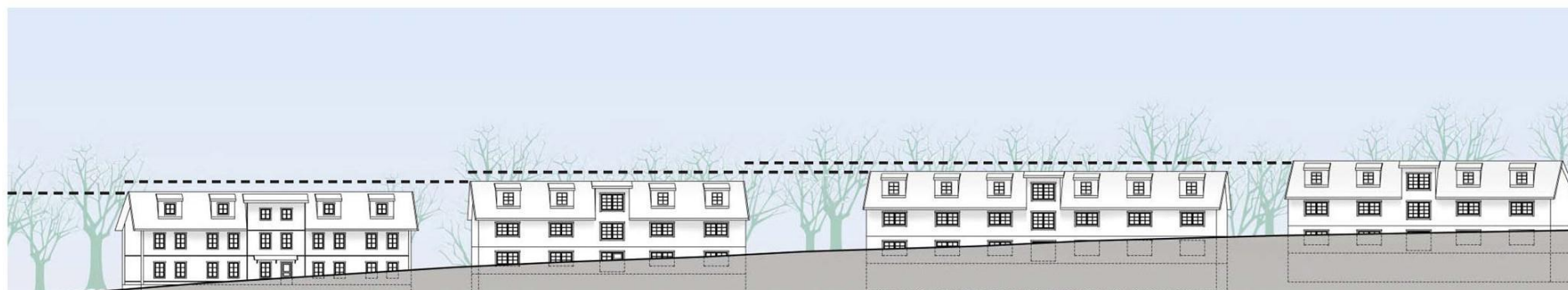
Illustration som visar tillkommande hotellbyggnad i relation till Officerspaviljongen. Tillkommande hotell är byggt i suterräng. Markanpassning till berget ska ske i största möjliga utsträckning och byggas i suterräng. Hotellet ska inte konkurrera i höjd med paviljongen.



Illustration som visar möjlig utformning av hotellbyggnaden (byggnaden till vänster). Det nya huset delar entré med befintligt hotell. Ett möjligt fasadmateriäl är i trä målat i gult som tar upp en återkommande färg på förrådsgatan. Bilden ovan samt bilden nedan är illustrationer, och den slutgiltiga utformningen av de byggnader som uppförs kan bli annorlunda. Den fastställs i en bygglovprövning.



Illustration som visar möjlig utformning av bostadshuset, till vänster. Byggnaden ska ha en färgsättning och ett material som överensstämmer med övrig bebyggelse längs gatan. Takkupor tillåts på befintlig och tillkommande bebyggelse.



Husfasader. Den övre bilden är en illustration av hotellbyggnaden (längst till vänster) och övrig bebyggelse på gatan. Huset som föreslås blir något högre än intilliggande hotellbyggnad, men är ändå lägre än det högsta huset på gatan (förrådsbyggnaden med trappa). Den undre bilden är en illustration av det nya flerbostadshuset längst till vänster samt de övriga studentbostadshusen på gatan. Här ses tydligt hur föreslagen byggnad (längs till vänster i bild) följer marknivån, precis som övrig bebyggelse på gatan. I planen relaterar fönstersättningen mer till byggnationen inom byggnadsminnet än till de övriga husen på gatan som mer överensstämmer med karaktären på förrådsbyggnaderna inom regementsområdet. Bilderna ovan är illustrationer, och den slutgiltiga utformningen av de byggnader som uppförs kan bli annorlunda. Den fastställs i en bygglovprövning.

Utnyttjandegrad och begränsningar av markens bebyggande

e₁₀₀

Största byggnadsarea i m²

Bebyggelsens omfattning anges som största sammanlagda byggnadsarea (BYA) inom samma egenskapsområde.

Byggrätten begränsas till 1 600 kvadratmeter för bebyggelsen längs Eklunds-hovsvägen närmast åsen. Motivet är att begränsa omfattningen av bebyggelse, men bekräfta befintlig bebyggelse samt möjliggöra ytterligare en byggnad. Den byggbara ytan på marken är utformad med viss marginal för att möjliggöra en annan disposition av bebyggelsen i ett längre tidsperspektiv.

För hotell och centrumverksamhet anges en största sammanlagda byggnadsarea på 840 kvadratmeter. Även här är motivet att begränsa omfattningen av bebyggelse, men bekräfta befintlig byggnad samt möjliggöra ytterligare en byggnad. I ett läge precis i angränsning till byggnadsminnet är det av vikt att byggnaderna håller sig till volymer som inte blir för omfattande i förhållande till övrig bebyggelse.

e₂₀₀

Största byggnadsarea per byggnad i m²

Största byggnadsarea per hus är 440 kvadratmeter. Bebyggelsen ska delas upp i flera volymer för att anknyta till husvolymerna i övrigt i Eklundshofsområdet, för att ge utblickar från åsen och för att undvika murverkan.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdets norra och östra delar berör åsens sluttning mot årummet/Åstråket. Åsslutningen utgör objekt med högt naturvärde enligt ÖP 2010 (karta 2) och ingår i stadens grönstruktur (parker och naturområden med sociala och/eller ekologiska värden, karta 1f, ÖP 2010). Sluttningen är klädd med främst lärk- och lövträd, men vid planområdets norra del finns även grova gamla tallar som förstärker åsens naturkaraktär mot årummet. Tallticka (rödlistad svampart i hotkategorin NT, dvs. ”nära hotad”) förekommer i beståndet. Sluttningens träd har också betydelse för fåglar och är viktigt för landskapsbildningen.

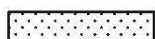
Med hänsyn till åsslutningens ekologiska och landskapsmässiga värden bör byggnaderna inte ianspråkta mer mark än nödvändigt. De gamla träden bör sparas i största möjliga utsträckning.

Förändringar

Viss mark kommer att ianspråkta för de nya byggnaderna, men byggnaden närmast åsen kommer till största del att anläggas på redan ianspråktagen mark. Cirka nio tallar kommer att behöva tas bort, men planen avgränsar byggrätten till ytor som till större del inte längre är naturmark. Den parkering som anläggs i samband med nytillskottet av studentbostäderna i samband med genomförandet ska så lite som möjligt inkräkta på naturmiljön.



Foto som visar en del av del äldre tallar som finns på åsen i närheten av studentbostäderna längs Eklundshovsvägen sedd från norr.



Byggnad får inte uppföras.

Byggrätten begränsas på åsen ner mot Fyrisån. På grund av åsslutningens ekologiska och landskapsmässiga värden ska den naturmiljö som återstår på åsens sluttning hållas intakt. På sluttningen nedanför förrådsgatan begränsas byggrätten för att bebyggelsen inte ska konkurrera med byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.



Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

Marken får bebyggas med uthus eller garage nedanför förrådsgatan i anslutning till Eklundshovsvägen. Motivet till bestämmelsen är att bekräfta nuvarande användning.

n₁

Träd med en stamdiameter över 20 cm får inte fällas.

För att säkra en del av det äldre bestånd av tallar som finns på åsens sluttning samt i närheten av byggrätten för och centrumverksamhet (C), får äldre träd inte fällas. Dessa träd har höga ekologiska värden och är dessutom värdefulla för landskapsbilden.

n₂

Markens höjd får inte ändras

Markens höjd inte får ändras på åsens sluttning och i närheten av byggrätten för centrumverksamhet (C). Motivet till bestämmelsen är åsens höga naturvärden.

n₃

Tallar som fälls ska ersättas med nya tallar

Tallarna har ett särskilt värde på åsen eftersom de förstärker åsens naturkaraktär mot årummet. Tallarna har också ett historiskt värde kopplat till regementstiden. En kontinuitet av tallvegetation är därför värdefull.

- n₄** *Trädet får inte fällas*
Två träd inom området är speciellt utpekade som bevaransvärda på grund av sina karaktärsskapande egenskaper.
- a₁** *Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm. Träd som sparas ska ges adekvat skydd under byggtiden.*
Så många äldre träd som möjligt på grund av deras naturvärde, de äldre tallarna har även ett historiskt värde. Kravet på marklov ger kommunen möjlighet att bevaka och att begränsa att äldre tallar fälls.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Eklundhovsvägen som passerar genom planområdet ansluter till Ulleråkersvägen och Regementsvägen/Lägerhyddsvägen, som i sin tur ansluter till Dag Hammarskjölds väg. Dessa gator tillhör det allmänna gatunätet. Infart till planområdet sker via Ulleråkersvägen eller Regementsvägen/Lägerhyddsvägen.

Trafikflöden

Eklundshovsvägen är en enskild väg och är inte öppen för allmän trafik. Mycket liten trafikgenomströmning sker därför idag och den tillkommande bebyggelsen beräknas inte öka trafikflödet i någon större utsträckning. Med tillkommande bebyggelse beräknas cirka 214 bilresor per dygn. Trafikmängderna på Eklundshovsvägen är prognostiserade till cirka 650 bilresor per dygn år 2030. På Ulleråkersvägen sker idag cirka 600 bilresor per dygn. Trafikmängderna är prognostiserade till cirka 10 000 bilresor år 2030 den del av Ulleråkersvägen som finns norr om planområdet. På Ulleråkersvägen i höjd med planområdet är trafikmängderna prognostiserade till 0 bilresor. Scenariot utgår ifrån utbyggnaden av Rosendal, en tillkommande bro och begränsad trafik (enbart kollektivtrafik) på delar av Ulleråkersvägen.

Kollektivtrafik

Regementsvägen och Lägerhyddsvägen trafikeras av busslinjerna 12, 20, 21, 110 och 115. Närmaste hållplats ligger i korsningen mellan Regementsvägen och Lägerhyddsvägen.

Gång- och cykelväg

Närmaste anlagda gång- och cykelbanor är Polacksgatan och längs Regementsgatan. Båda dessa gång- och cykelbanor ansluter till den större gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg. I övrigt gäller cykling i körbanan inom Eklundhofsområdet och längs Ulleråkersvägen. Planen innebär ingen förändring.

Parkering

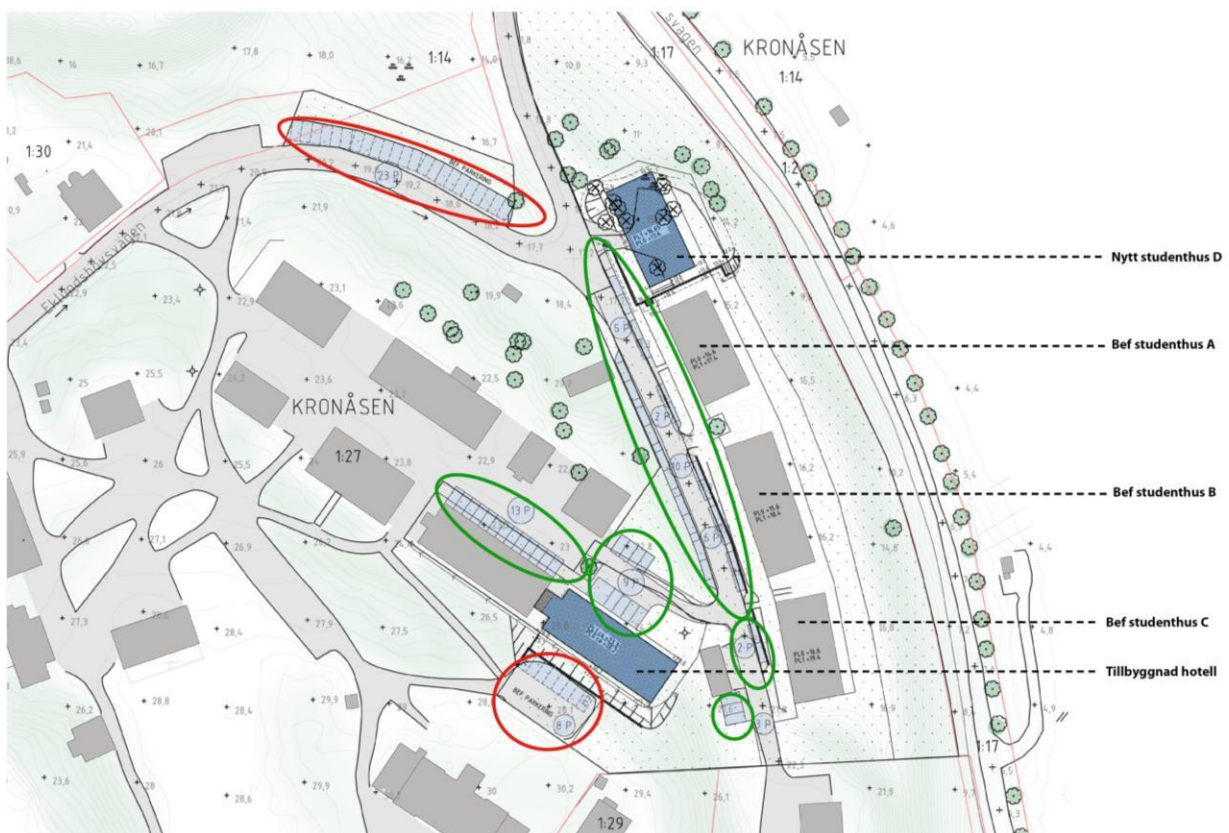
Idag utnyttjas främst parkeringsytan söder om befintlig hotellbyggnad (sex parkeringsplatser) samt parkeringar för studenter på den iordningsställda parkeringsytan i norra delen av planområdet (23 parkeringsplatser). Parkeringen har inte full beläggning. Parkering sker även i viss utsträckning utanför hotellet.

Enligt gällande parkeringsnorm januari 2014 för bil ska det gå att anordna 9 bilplatser för tillkommande lägenheter. För tillkommande hotell ska det gå att anordna 7 bilplatser.

parkering Enligt gällande parkeringsnorm januari 2014 för cykel ska det gå att anordna 66 cykelplatser för tillkommande lägenheter. För tillkommande hotell ska det gå att anordna tre cykelplatser.

Parkeringsplan med grusad yta ska finnas.

Parkeringsplan ska anläggas som markparkering inom de två ytor som är markerade i plankartan. Parkeringsarna ska anläggas med ett ytskikt av grus för att passa in i områdets äldre karaktär och på grund av dess direkta närhet till ett byggnadsminne.



Illustrationsplan över befintlig samt möjlig parkering för bil. Befintlig parkering är inringad i rött, möjlighet/plats för parkering är inringad i grönt (50 bilplatser). Illustration: A-sidan.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Handikapparkering kan anordnas intill entrén vid varje bostadshus och vid hotellbyggnaden. I det fall entréerna inte är i marknivå kommer de att kunna angoras via handikappanpassad ramp.

Hälsa och säkerhet

Mark och geoteknik

Marken kring den planerade hotellbyggnaden består av isälvsmaterial med sand, grus och sten. Byggnaden kan grundläggas direkt i lagrat isälvsmaterial sedan eventuell fyllning schaktats bort.

Marken kring planerat bostadshus består även det av isälvsmaterial. Fyllningsjord finns också av sand, grus och mulljord. Fyllningen lämpar sig inte för grundläggning. Grundläggning kan utföras direkt i isälvs materialet eller i kvalificerad fyllning efter att befintlig fyllning schaktats bort och ersatts.

Vibrationer

Det kan finnas risk för sättningar på grund av mark- och byggarbeten, men effekterna beräknas vara små.

Markföroreningar

Det finns förorenad mark inom området, enligt kartläggning av markföroreningar. Föroreningen har riskgrupp 4, det vill säga den lägsta riskklassen.

Buller och luft

Planområdet ligger inbäddat i skog på Uppsalaåsen, området har därför god luftväxling. Området ligger inte i närheten av några större vägar eller gator och bullernivån från trafik förväntas därför bli låg.

Radon

Åsmaterial innebär förhöjd risk för markradon. Byggnaderna måste därför uppföras radonsäkert.

Brandvattenförsörjning

Byggherren utreder och åtgärdar brandvattenförsörjningen i byggskedet. Brandvattenförsörjning (brandposter) bör också ordnas i området.

Grundvatten

Planområdet ligger på Uppsalaåsen som är ett särskilt värdefullt vattenområde. Planområdet ligger inom ett större område med stor grundvattentillgång under lera och inom yttre vattenskyddsområde. En viktig brunn som försörjer Uppsala laborna med dricksvatten, ligger i anslutning till planområdet. I en översyn kommer området sannolikt att klassas som inre vattenskyddsområde.

I samband med planarbetet har byggherren utrett spillvattenledningarnas funktionalitet och om det finns risk för läckage till brunnen. Inmätning av spillvattenledningarna har gjorts på hela fastigheten Kronåsen 1:27. Filmning av ledningarna har gjorts på den delen av fastigheten som ligger inom planområdet. Under filmningen upptäcktes ett rörbrott som lagades. Flera sträckor visade sig ha olika slags defekter och kommer att läggas om. Det handlar om sammanlagt 65 meter spillvattenledningar som byts ut.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Fyrisån har mycket högt skyddsvärde bl.a. på grund av att det är lekområde för fisken asp. Dagvatten från parkeringar och delvis från gator kommer att ledas bort till närliggande krondike norr om fastigheten. Diket leder sedan ut till Fyrisån.

Sammantaget medför planens genomförande att föroreningsbelastningen från planområdet troligen blir oförändrad.

Fyrisåns (recipientens) nuvarande status

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till målåret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Dagvatten från detaljplaneområdet påverkar i första hand följande risker för recipienten:

Med den nya bebyggelsen kommer en större andel markytor än idag att hårdgöras. Det finns således viss risk för föroreningar från hårdgjorda ytor såsom transportytor.

Dagvattentillflödets inverkan på recipientens möjlighet att nå en god kemisk och ekologisk status målåren 2015 och 2021:

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen *inte* att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021.

Dagvatten från parkeringsytor, gator, och tillkommande takytor avleds i dagvattenledningar till ett nyanlagt dike. Alla parkeringar inom området ska utföras med tätskikt så att grundvattnet skyddas.

Alla ämnen renas till den nivå som fanns innan exploateringen, med undantag av kvävet som ligger något högre. Sannolikt fångas kvävet upp under transporten i krondiket och leds inte vidare till recipienten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning har tagits fram för att utreda en ny dagvattenlösning, då det framkommit att skyddsnivån för planområdet på grund av hög sårbarhet motsvarar inre vattenskyddsområde. Planområdet ligger mycket nära en brunn som är viktig för stadens dricksvattenförsörjning. Brunnen anlades efter att gränserna för vattenskyddsområdet fastställdes och ligger därför i yttre vattenskyddsområde. Vid en framtida översyn av vattenskyddsområdet kommer brunnen och delar av planområdet sannolikt att tillhöra inre vattenskyddsområde.

Idag infiltreras allt dagvatten från takvatten och de grusade ytorna via avrinning till grönytor och stenkistor.

De aktuella ytorna utgörs i dagsläget av hårdgjorda ytor (tak), grusade planer och vägar samt buskage och grönytor. Jordlagren består av friktionsjord, dvs. sand, grus och sten ner till ett stort djup. Det gör att infiltrationsegenskaperna är mycket goda inom området.

n₅

Förändringar

Infiltration av dagvatten från parkeringsytor, gator och tillkommande takytor får inte förekomma inom planområdet. Förorenat dagvatten ska omhändertas och avledas i täta ledningar ut från området. Parkeringsytor ska vara tätade Dagvattenhantering ska ske utifrån att området ska behandlas som inre vattenskyddszon. Det är därför av särskild vikt att infiltration inte förekommer som kan innebära risk för att dricksvattnet påverkas.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord och fri från hinder och nivåskillnader och kantstöd ska ordnas vid trottoar.

Befintliga kretsloppsrum som finns längs med Eklundshovsvägen kommer att nyttjas även för det fjärde bostadshuset.

Befintligt kretsloppsrum i den befintliga hotellbyggnaden kommer att nyttjas även för den nya hotellbyggnaden.

Platserna kan nås av hämtfordon utan backningsrörelser.

El

Elförsörjning sker genom anslutning till Vattenfalls nät, som är indraget i planområdet.

Värme

Planområdet är fjärrvärmeförsörjt.

Tele

De befintliga bostadshusen har IP-telefoni, detsamma kommer att gälla det fjärde bostadshuset. Även hotellbyggnaden kommer att ha IP- telefoni.

Bredband

Bredbandsförsörjning av tillkommande byggnader sker genom anslutning till det befintliga fiberoptikssystemet som finns i området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Upplandsknekten AB ansvarar för utbyggnaden i sin helhet. Hela planområdet omfattas av kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Ingen allmän plats omfattas.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal krävs för planens genomförande.

Tekniska åtgärder

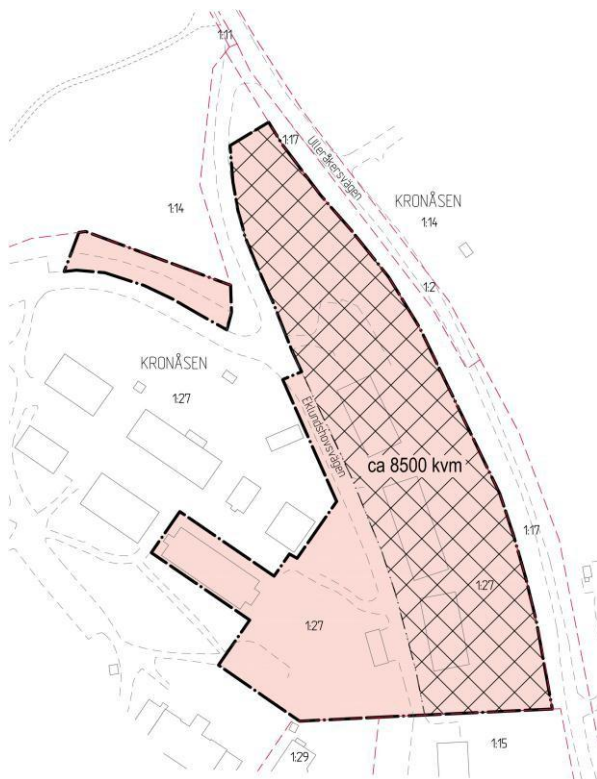
Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Två nya fastigheter kan komma att bildas. Från fastigheten Kronåsen 1:27 övergår då ca 8 500 kvadratmeter till kvartersmark Bostäder, Centrumverksamhet (se karta nedan). Planen möjliggör rättighet till parkering genom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning.



Karta som visar att från fastigheten Kronåsen 1:27 kan ca 8 500 kvadratmeter kvartersmark för Bostäder och centrumverksamhet (kryssad mark) komma att bilda en ny fastighet.

Byggskedet

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

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsytor, gator, och takytor från de nya byggnaderna ska avledas i dagvattenledningar till ett nyanlagt dike. Diket anläggs på västra sidan av Eklundshovsvägen med tätskikt i botten så att inget vatten infiltrerar. Det tätade diket mynnar i ett befintligt krondike som leder dagvattnet vidare till Fyrisån. Alla parkeringar inom området utförs med tätskikt så att grundvattnet skyddas.

Vattenskyddsområde

Förorenat dagvatten från planområdet får inte infiltreras i mark utan ska avledas i täta ledningar bort från området för rening och utsläpp. Petroleumprodukter och kemikalier ska inte hanteras inom detaljplanen, med undantag för motorfordon. Markarbeten som sker djupare än tre meter över högsta grundvattenyta och uppläggning av fyllnads- och avjämningsmassor kräver dispens från vattenföreskrifterna.

Markföroreningar

Det finns förorenad mark i området med riskklass 4, den lägsta riskklassen. I samband med markarbeten ska eventuella markföroreningar tas bort.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:
Skanova (tele), Uppsala Vatten och Avfall (VA), Vattenfall Värme, Vattenfall El, Borderlight AB (tele), Uppsala kommun (gatubelysning), Telenor Sverige AB (tele) och Upplands Energi AB (el).

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen men som är okända för kontoret för samhällsutveckling. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att det tidsbegränsade bygglov för studentbostäderna går ut, vilket innebär att husen måste rivas och därmed skulle ett större bestånd av studentbostäder försvinna. Detta alternativ bedöms som försämrande för Uppsalas studenter, där bostadsbrist redan råder. Nollalternativet skulle också innebära att en ny hotellbyggnad inte skulle byggas i området. Detta skulle vara negativt för Uppsalas tillväxt och gå emot Uppsalas mål enligt ÖP 2010 om att förbättra befintliga värden som utifrån bland annat innehåll och funktion berikar omgivningen. Det skulle också gå emot målet om ett ökat stadsliv. Nollalternativet skulle också kunna innebära att obebyggd naturmark inte bebyggs och att tallar kan sparas, vissa med talticka.

Stadsbild/ landskapsbild

Tre byggnader ligger redan idag i ett läge där de kan påverka rekreationssupplevelsen i Åstråket. Ett tillkommande bostadshus ligger i anslutning till detta område. Påverkan av det tillkommande huset bedöms som mycket liten. Påverkan mildras också genom att trädbestånden till största del behålls på sluttningen i planområdets norra och östra delar.

Hotellbyggnaden som föreslås i planen är placerad inne i det bebyggda området som en förlängning av ett gaturum. Påverkan på stadsbilden i ett större sammanhang bedöms vara mycket liten. Höjderna på bygganden regleras för att inte påverka stadsbild/landskapsbild från årummet.

Kulturarv

Planbestämmelser i detaljplanen ställer krav på att ny bebyggelse uppförs i lägen som passar in i bebyggelsemönstret. Även våningshöjder, fasadmaterial och färg ska överensstämma med övrig bebyggelse. Planens påverkan på kulturmiljön bedöms därför bli liten.

Naturmiljö

Nio äldre tallar, någon med talticka, kommer att försvinna i och med planens genomförande. Övriga större träd på åsen i större delar av planområdet får trädfällningsförbud på grund av åsslutningens ekologiska och landskapsmässiga värden.

Parkering som anläggs i samband med nytillskott av studentbostäderna placeras i första hand på mark som redan används för parkering. Parkeringsytor asfalteras inte, utan ska ha beläggning av grus för att den äldre karaktären i området ska behållas. Påverkan på naturmiljön bedöms därför vara liten.

Rekreation och friluftsliv

Nybyggnationen bedöms inte direkt påverka rekreativa ytor eller stråk. Förutsatt att delar av de gamla träden bevaras och tall återplanteras på sluttningen bör inte heller rekreationssupplevelsen påverkas negativt.

Miljöbelastning

Enligt länsstyrelsens inventering finns förorenad mark i området. I samband med markarbeten ska eventuella markföroreningar tas bort.

Samhälls- och naturresurser

En viktig brunn som försörjer Uppsalaborna med dricksvatten, ligger i anslutning till planområdet. Planområdet ligger inom ett större område med stor grundvattentillgång under lera och inom yttre vattenskyddsområde. I samband med planarbetet har byggherren utrett avloppsledningarnas funktionalitet och om det finns risk för läckage till brunnen. På grund av risk för läckage kommer delar av dessa ledningar att bytas ut för att säkerställa fortsatt dricksvattenförsörjning från brunnen. Allt vatten från parkering- och körytor ska avledas ut från området i täta ledningar. Sammantaget kommer åtgärderna innebära en minskad risk för läckage till brunnen i jämförelse med dagsläget.

Den redan befintliga infrastrukturen utnyttjas, vilket innebär ett effektivt resursutnyttjande.

Hälsa och säkerhet

Det kan finnas risk för sättningar på grund av mark- och byggarbeten, men effekterna beräknas vara små.

Risk för radonstrålning finns och byggnaderna måste därför uppföras radonsäkert.

Ur brandsäkerhetssynpunkt ska brandutrymningen förbättras i och med studenthusens nu permanenta användning. Byggherren ska utreda och åtgärda detta i byggskedet. Brandvattenförsörjning (brandposter) ska också ordnas i området.

Sammantaget blir konsekvenserna små.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Ett tillskott av hotellrum innebär att fler människor kommer röra sig i området dagtid, medan fler bostäder innebär att fler människor vistas i området på kvällstid. Området kommer således att ha mer folk under dygnets alla timmar, vilket ger en ökad känsla av trygghet.

Tillgänglighet

Planområdet har cykelavstånd till all den service som Uppsala stadskärna kan erbjuda.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformer kan inte regleras i planen. Det aktuella projektet innehåller hyresrätter för studenter samt hotellrum.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger i översiktsplanen från 2010 inom stadsväven, inom vilken tillägg förutsätts göras i riktning mot en 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. Planområdet ligger nära Ulleråkersvägen som kan utvecklas till stomlinjestråk för kollektivtrafik. Ny bebyggelse stödjer ett sådant stomlinjestråk.

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 riksintresset för kulturmiljövård (MB 3:6) genom riksintresset Uppsala stad. Byggnadstillägg görs varsamt och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör skydd av områden eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs eller att dispens ges är planen förenlig med miljöbalken kapitel 7.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i november 2013, rev. i januari 2014

Revidering avser planbestämmelse för dagvatten. Därutöver enbart förtydliganden och redaktionella ändringar.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Rebecca Weissmann
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-07-04
- granskning 2013-11-12

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2014-01-23
Laga kraft 2014-02-20