

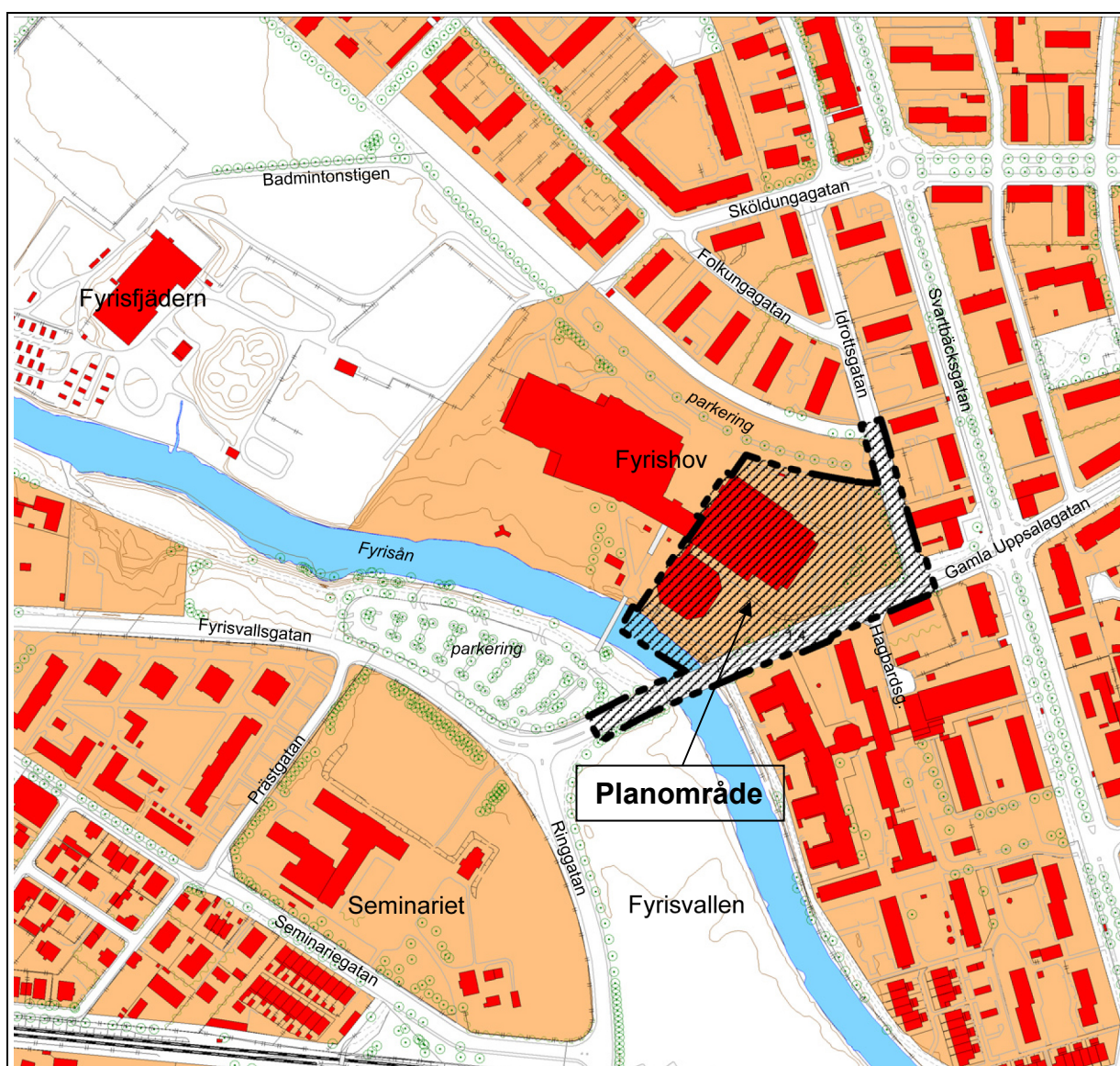


Detaljplan för del av

# Kv. Starkodder (Fyrishov)

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-02-26



Handläggare: Anna Hellgren, telefon: 018-727 46 31

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@upsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@upsala.se)  
[www.upsala.se](http://www.upsala.se)

Detaljplan för

## **Del av kv Starkodder (Fyrishov)**

Uppsala kommun

### **PLANBESKRIVNING**

---

#### **HANDLINGAR**

Utställningshandling:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- fastighetsförteckning

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra utveckling av Fyrishovs verksamhet med i första hand en ”multihall” vid korsningen Gamla Uppsalagatan - Idrottsgatan. Planen omfattar även möjlig framtida tillbyggnad vid gymnastikhallen närmare Fyrisån. Ändamålsenliga och flexibla lokaler är en förutsättning för anläggningens attraktivitet och framtida utveckling.

I planen föreslås även viss ombyggnad av omkringliggande gatumark för att förbättra trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter och förbättra framkomlighet för samtliga trafikslag i korsningen Gamla Uppsalagatan - Idrottsgatan

Marken närmast Fyrisån planläggs som parkmark som ett första steg i att göra östra sidan av Fyrisån tillgänglig för allmänheten norr om Gamla Uppsalagatan.

#### **PLANDATA**

##### **Lägesbestämning och planområdets omfattning**

Fyrishov ligger vid Fyrisåns östra strand i stadsdelen Svartbäcken i anslutning till Gamla Uppsalagatan och Idrottsgatan.

Planområdet omfattar anläggningens idrottsdel sydöst om huvudentrén och anslutande vattenområde (Fyrisån) och allmän gatumark, Idrottsgatan och Gamla Uppsalagatan. Av plantekniska skäl (utsläckning av äldre planer) ingår även Fyrisvallsbron och del av Fyrisvallsgränd i planen.

##### **Areal**

Planområdet omfattar ca 25 000 kvm varav ca 16 000 kvm kvartersmark och ca 9 000 kvm allmän plats och vattenområde.

## Markägförhållanden

Svartbäcken 1:10 ägs av Fyrishov AB (helägt bolag inom Uppsala stadshus AB).

Svartbäcken 36:49 ägs av Uppsalahem Servicebostäder AB (del av Uppsalahem AB, helägt bolag inom Uppsala stadshus AB).

Svartbäcken 1:4, 1:41, 1:42, 46:7, Luthagen 1:4, 1:40 ägs av Uppsala kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Uppsala stad (2002) ligger Fyrishov med omgivande bebyggelse inom stadsbygden, där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.

I översiktsplanens sektorsmål för kultur och fritid understryks att expansionsmöjligheter behövs för befintliga anläggningar och lokaler för kultur- och idrottsutövning i samband med att staden växer och utvecklas.

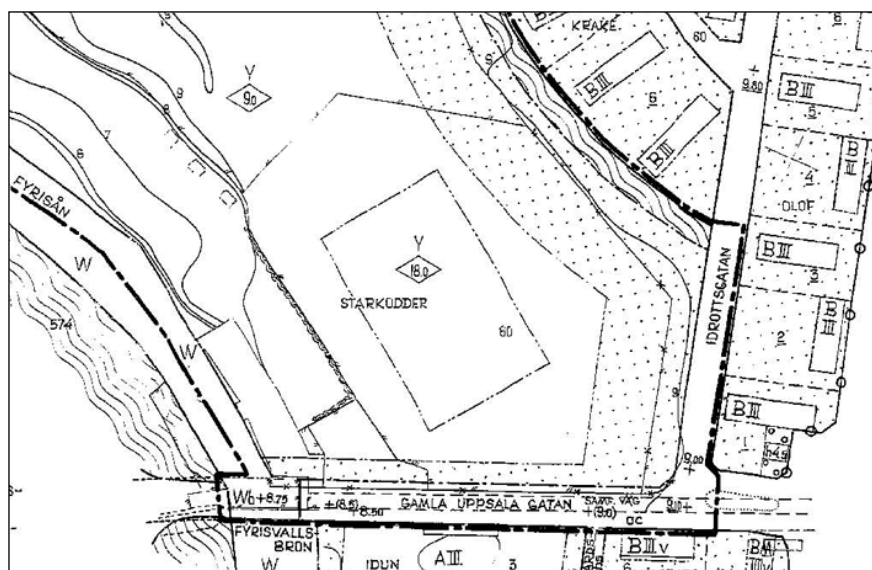
### Strukturprogram

I strukturprogram för Librobäck, Librobäck - Börje Tull - Fyrishov, (2006) anges att Fyrishov bör ges förutsättningar att utvecklas i riktning mot verksamhetens vision - Arena Fyrishov. Programmet anger vidare att nya byggnadsvolymer bör lokaliseras samlat i anslutning till befintlig bebyggelse men kunna läsas som skilda volymer och att byggnader som placeras mot omkringliggande gator bör inordna sig i stadens kvartersstruktur. Vid ny-, om- och tillbyggnader ska hänsyn tas till befintlig idrottshalls tidstypiska fasad mot Gamla Uppsalagatan.

I strukturprogrammet föreslås att hela sträckan längs Fyrisån mellan Bärbyleden och Gamla Uppsalagatan blir allmänt tillgänglig för att kunna anlägga en gång- och cykelväg längs åns östra sida.

### Detaljplaner

I gällande plan för Fyrishov, Pl 63D, kv Starkodder 1956-01-27, är markanvändningen Y, område för idrotts- och friluftsbadsändamål. I aktuellt planområde ingår även gatumark från Pl 11C, kv Hagbard, Pukehornet mm, 1969-09-30, och Pl 76A, del av Seminarieområdet, 1958-05-30.



Utdrag ur gällande plan, Pl 63 D.

## FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Förordnanden

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde - yttre skyddszon. Bland annat får markarbeten inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta utan särskilt tillstånd.

### Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

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.

Byggnadsnämnden beslutade den 22 mars 2007 att detaljplanen inte antas leda till betydande miljöpåverkan. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-03-16 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken "Krav på miljöbedömning".

### Fyrishov

#### *Anläggningen och dess omgivning*

Å-badet Fyrisbadet fanns på platsen redan 1925. Det utvecklades två anläggningar, utomhusbadet Fyrisbadet 1959, och idrottshuset Fyrishallen 1967 som senare kompletterades med Gymnastikannexet 1989. Dessa sammanfogades till en arena med gemensam entré under namnet Fyrishov 1991. Anläggningen, som bland annat innehåller ett äventyrsbad, omfattar idag drygt 25 000 kvm.

Fyrishovs anläggning sträcker sig längs Fyrisån med huvudentré och parkering norr om byggnaden. På andra sidan Fyrisån finns en större parkeringsplats där man via en gångbro når huvudentrés ingång i söder. Nordväst om anläggningen finns utomhusbad, sport- och aktivitetsfält samt camping som gränsar mot kommunens odlingslotter och fotbollsplaner. I anslutning till campingstugorna finns badmintonklubben Fyrisfjäders anläggning på egen fastighet (tomträtt).

I närområdet längs Idrottsgatan finns bostadshus från 1940-talet i tre våningar samt en restaurang vid korsningen Svartbäcksgatan - Gamla Uppsalagatan. På södra sidan Gamla Uppsalagatan finns bland annat Karl Johangårdarna med vård- och omsorgsverksamhet.

#### *Fyrishovs verksamhet*

Fyrishov är ett av Uppsalas populäraste besöksmål. Fyrishov har ett normaldygn ca 3000 -3500 besökare och hade drygt 1,5 miljoner besökare under 2006. Större arrangemang hålls ca 10 gånger/år.

Funktionerna inom anläggningen är uppdelade i tre enheter; servicefunktioner centralt beläget vid huvudentré, bad/simning nordväst om huvud-



entrén och sport/gymnastik sydöst om huvudentrén med bl a Fyrishallens fullmåttplaner hall A och hall B. Sport- och evenemangsverksamheterna har begränsade möjligheter till expansion inom ramen för den nuvarande sammanhållna anläggningen.



*Fyrishallens entré, Fyrishovs huvudentré och parkeringsgata.*

### *Fyrishovs framtidsvision*

Fyrishov har tagit fram en vision för sin framtida utveckling ”Arena Fyrishov, utvecklingsplan 2004, från dåtid till framtid”. Man vill bland annat utöka med en sk multihall för sport, utställnings- och konferensverksamheten (etapp 1), man ser också på längre sikt behov av utveckling av badet (etapp 2) och utveckling av servicefunktionerna och inkvarteringsmöjligheterna (etapp 3) för att möta framtidens krav. Visionen visar också på en målsättning att göra årummet och parkytorna tillgängliga för allmänheten (etapp 4).

En översyn av hela området vid Fyrishov pågår och diskussioner förs mellan Uppsala kommun och Fyrishov AB hur ytorna ska disponeras i framtiden, områdets indelning mellan Fyrishovs aktivitetsytor, allmän parkmark, bollplaner etc. Se skiss över hela området i bilaga 1. Aktuell detaljplan gör det möjligt att bland annat genomföra etapp 1, multihall, och ett första steg till att göra gång- och cykelväg längs Fyrisån tillgänglig för allmänheten.

### **Mark och vegetation**

De delar av planområdet som inte är bebyggda består idag av gräsytor och en asfalterad parkeringsplats framför Fyrishallens gavel. Det finns några planterade blomsterrabatter, buskar och häckar. Längs Gamla Uppsalagatan och Idrottsgatan finns några träd, främst björkar, i gränsen mot gångbanan. Mot åkanten har vegetationen varit tätare, men flera träd som stått ostadigt i åslänten har tagits ner.

### **Geologi och geoteknik**

De geotekniska förutsättningarna för planområdet har utretts översiktligt. Marken utgörs av lera med lerdjup om ca 20-30 meter. Området är relativt plant och inga stabilitetsproblem förekommer naturligt. Dock kan påverkan i form av schaktning eller belastning av marken ge upphov till stabilitetsproblem. Stabilitetsproblem kan förekomma vid åslänten där det finns en naturlig nivåskillnad och möjlig erosionspåverkan. Särskild försiktighet bör därför iakttas vid markarbeten i omedelbar närhet av ån.

Området är vibrationskänsligt och hastighetsbegränsningar till 30 km/h har införts på bl a Gamla Uppsalagatan. Sedan tidigare har bostadshus i omgivningen drabbats av sättningar.

Grundläggning av tyngre och kvalificerade byggnader kommer att kräva

pålning medan enklare byggnader i ett plan kan byggas utan grundförstärkande åtgärder.

### *Markföroreningar*

I den övre postglaciala lera kan det förekomma inslag av sulfidlera som kan påverka omgivande mark och vatten negativt vid uppläggning. Eventuell förekomst av sulfidlera bör kartläggas och vid behov undersökas närmare i samband med geotekniska undersökningar vid projektering.

### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom område som klassats som viktig vattenbärare, grusmaterial täckt med lera, och inom vattenskyddsområde yttre skyddszon. Gällande skyddsföreskrifter skall följas.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården C40A Uppsala stad, och det kommunala kulturmiljöområdet U20 Uppsala. Fyrishovsområdet är en del i de bostadsområden som under 1940-talet växte utanför stadskärnan i bl a Svartbäcken och Tuna Backar.

Planområdet gränsar till område som i inventering från 1985 lyftes fram som bevarandevärd bebyggelsemiljö, "Flottilstaden", med för 1940-talet typiska trevånings lamellhus i varierad gruppering.

### *Fyrishallen - ett modernt kulturarv*

Fyrishallen från 1965 lyfts fram i inventeringen för det moderna samhällets kulturarv *Uppsala - en växande stad bebyggelse 1951-79, (2006)* som en byggnad som väl representerar sin tid. Särskilt betonas gaveln mot Gamla Uppsalagatan, där det utskjutande läktarpartiet uttrycker verksamheten inne i huset.



*Fyrishallens gavel - ett modernt kulturarv.*

### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse**

#### *Innehåll*

Markanvändningen inom planområdet är idrott och centrumändamål (Y, C) för att omfatta både idrottsverksamheten och flexibel användning som samlingslokal eller annan kompletterande service som inte i första hand avser idrott, t ex restaurang i anslutning till bowlinghallen.

### *Multihall*

Konceptet för den nu planerade multihallen bygger på att den förläggs på samma nivå som redan befintliga hallar och att den ska kunna användas för flera olika typer av verksamhet beroende av efterfrågan och säsong - sport (såväl träning som tävling och andra evenemang), mässor, musik-evenemang och konferenser. I nedre planet under multihallen planeras en ny bowlinghall med möjlighet till tillhörande restaurang.

Hallen dimensioneras för att rymma två fullmåttplaner (45 m x 45 m) och beräknas kunna inrymma 1500-2000 sittande och 2500-3000 stående besökare beroende på typ av arrangemang. Detta ger anläggningen en flexibilitet att kunna arrangera turneringar med fler än två tävlingsplaner och även större mässor eftersom hallarna är sammanbundna i samma våningsplan. Nuvarande A-hall i Fyrishallen kommer även fortsättningsvis att vara anläggningens huvudarena.

### *Byggnadshöjd*

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnaders utbredning och byggnadshöjd och ger möjlighet till kompletteringar av nya hallbyggnader. Planen reglerar bygggrätten inom kvartersmark med byggnadshöjd +24,0 m och totalhöjd +27,0 m över nollplanet.

I förhållande till omkringliggande bostadsbebyggelse motsvarar höjden på den planerade multihallen ett modernt fyra vånings kontorshus eller ett fem vånings bostadshus (ca 15 meters byggnadshöjd).



*Vy från Gamla Uppsalagatan i riktning västerut mot Fyrishovs nya multihall.  
Illustration, volymstudie, Tema arkitekter.*



### Placering av ny bebyggelse

Nya byggnadsvolymer skall placeras och orienteras efter omgivande gator och följa kvartersstrukturen (p). Fyrishallens gavel är kulturhistoriskt intressant och får inte byggas för (varsamhetsbestämmelse k, se nedan). Avsikten är att den planerade multihallen ska placeras så att en plats bildas mellan Fyrishallen och multihallen. Denna torgyta kan vara öppen mot Gamla Uppsalagatan eller utformas som ett internt torg inom anläggningen. Platsen kan t ex användas för att uppmärksamma speciella evenemang, som plats för invigning och flaggspel vid speciella tävlingar eller möbleras för uteservering under sommaren.



*Illustrationsplan som bland annat visar planens huvudprinciper för nya byggnaders placering.  
Illustrationsplan Tema arkitekter.*

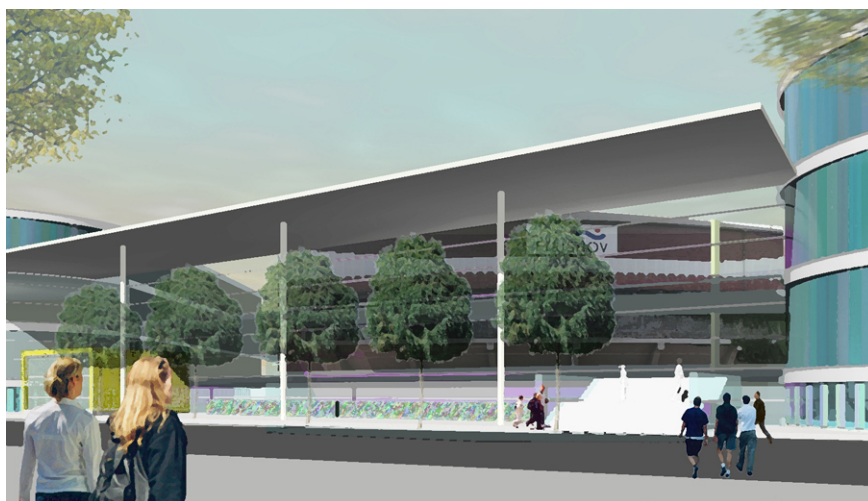
### Gestaltning av ny bebyggelse

Hallbyggnader ska utformas som separata byggnadsvolymer. För att klara invändig kommunikation och god tillgänglighet inom hela anläggningen får de länkas samman med mellanliggande byggnader som underordnar sig hallbyggnaderna i skala och karaktär (v1). Dessa länkbyggnader ska utföras som lätta och genomsiktliga konstruktioner (v2). Slutlig utformning prövas i bygglovet.



*Referensbilder: lätta och genomsiktliga konstruktioner (källhänvisning sist i handlingen).*



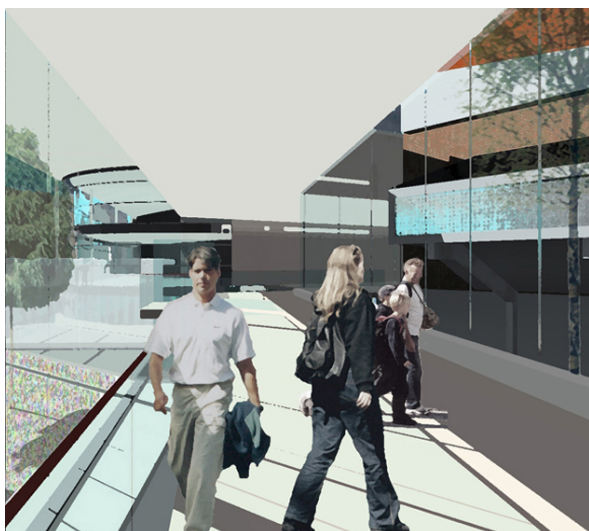


*Vy från Gamla Uppsalagatan mot entrétorget och planerad förbindelsegång mellan nya hallbyggnader. Fyrishallen i bakgrunden.  
Illustration, volymstudie, Tema arkitekter*

Planens varsamhetsbestämmelse för Fyrishallens gavel (k) innebär att anslutande byggnadsdelar inte får förvanska eller skymma gavelpartiet. Däremot finns möjligheter att inkludera gaveln i ett nytt sammanhang, t ex som invändig vägg i en foajé eller innertorg. Att öppna upp dörrar i botenplan där det idag är fönster bör också vara möjligt för att skapa tillgänglighet inom anläggningens olika delar.

I planen ges även möjlighet att bygga ytterligare en hall i anslutning till gymnastikhallen som ligger mellan ån och Fyrishallen. För att den fullbyggda anläggningen ska ge ett samlat intryck skall denna del utformas som en sammanhängande volym tillsammans med gymnastikhallen t ex med en enhetlig fasad mot ån (v3).

Syftet med utformningsbestämmelserna är att anläggningen där den visar upp sig upp mot Gamla Uppsalagatan och staden ska uppfattas som tre större volymer som är sammanlänkande med varandra med underordnade byggnader.



*Vy från glasad förbindelsegång i riktning mot sydväst och planerad utbyggd gymnastikhall.  
Illustration, volymstudie, Tema arkitekter*



*Vy från glasad förbindelsegång i riktning mot planerad multihall och Fyrishallen. Byggnaderna möts kring gemensam gård med bowling/ restaurang i markplan.  
Illustration, volymstudie, Tema arkitekter*



*Vy från Gamla Uppsalagatan i riktning österut mot den planerade multihallen.  
Illustration, volymstudie, Tema arkitekter*

### *Tillgänglighet*

Tillgänglighet mellan anläggningens olika delar är mycket viktigt för att flöden av människor och material ska fungera. En förutsättning för detta är att alla hallar har samma golvnivå (+11,5).

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas i bygglovskedet.

### **Friytor**

Planområdet omfattar idag inga allmänna friytor utan enbart kvartersmark och gatemark. Även de delar av Fyrishovs fastighet utanför planområdet med bl a idrottsytor och camping är i gällande plan kvartersmark för rekreationsändamål.

### *Allmän parkmark längs Fyrisån*

Ett område norr om Fyrishov har under 2006 planlagts för parkmark, gång- och cykelväg och en ny gång- och cykelbro vid Tunabergskolonin. Målsättningen är att på sikt skapa ett allmänt tillgängligt gång- och cykelstråk längs Fyrisåns östra sida. Exakta avgränsningar mellan allmän plats och Fyrishovs fastighet längs hela sträckan studeras särskilt och behandlas i denna plan enbart som del i exploateringsavtalet.

I detaljplanen säkerställs den del av planområdet som gränsar mot Fyrisån som allmän parkmark (PARK) som ett första steg i utvecklingen av ett allmänt stråk längs ån. För att logistiken inom anläggningen ska fungera ges rättighet att anordna utfart från Fyrishovs fastighet över parkmarken (y).

### *Utemiljö - markbehandling och möblering*

En målsättning vid utbyggnad av anläggningen är att skapa en samordnad utemiljö med gemensam markbehandling som binder ihop de olika byggnadsdelarna.

Mot Gamla Uppsalagatan skapas en bredare förgårdsmark framför hallbyggnaderna som kan ansluta till torgytan/foajén framför Fyrishallens gavel och till den planerade gång- och cykelvägen längs Gamla Uppsalagatan. Förgårdsmark läggs också mot parkeringsgatan i norr där multihallens huvudentré och inlastning kommer att finnas. Inom förgårdsmark framför entréer medger planen att murar får uppföras inom mark som inte får bebyggas (n) för att kunna möblera ytan med cykelparkering, sittplatser och trädplantering på ett ordnat och stadsmässigt sätt.

### Vattenområden

De vattenområden som omfattas av planen ingår i planområdet av plan-tekniska skäl och ingen ändrad användning föreslås.

Fyrisån mellan Fyrisvallsbron och Fyrisvallsspången får beteckningen Öppet vattenområde (W) och Fyrisvallsbron får beteckningen Öppet vattenområde där en bro för allmän gata får finnas (W1).

### Trafik

#### *Gatunät*

Fyrishov nås från Idrottsgatan via Gamla Uppsalagatan och från södra parkeringen via Fyrisvallsgatan. Gamla Uppsalagatan utgör en viktig gata i huvudnätet mellan Fyrisvallsgatan i väster och Österleden i nordöst.

Fyrishovs huvudentré ligger på anläggningens norra sida längs en kombinerad entré- och parkeringsgata på kvartersmark med infart från Idrottsgatan. Idrottsgatan är avstängd för fordonstrafik vid korsningen med Sköldungagatan och fungerar som en återvändsgata.



*Vyer från Fyrisvallsbron: Nytt parkstråk mot Fyrisån, Fyrishallen och Gamla Uppsalagatan.*

#### *Trafikflöden*

Dagens trafikflöden är 9100 fordon/veckomedeldygn på Gamla Uppsalagatan, 2800 f/vmd på Idrottsgatan och 6800 f/vmd på Svartbäcksgatan. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h. Enligt trafikprognoserna i översiktsplan för staden (2002) kommer trafiken inom området att sjunka som en effekt av att Bärbyleden ansluts till nya E4 under 2007, för att sedan åter öka i takt med den generella tillväxten och exploateringar i området.

Trafikutvecklingen i området är idag större än vad som förutsatts i prognos för 2020 i Översiktsplan för staden. Detta kan bero på flera olika faktorer och förändringar i trafiksystemet på andra platser, t ex att ombyggnaden av Gamla Uppsalagatan till planskild korsning vid järnvägen gjort gatan mer attraktiv. Det kan också vara en effekt av att stadsomvandlingen inom området går i snabbare takt än vad som beräknats i ÖP. Dock förväntas en minskning av trafikflödet i enlighet med prognosen när Bärbyleden färdigställs.



### *Trafikalstring av verksamheten och trafiksituationen i området*

Fyrishov har ett normaldygn 3000 - 3500 besökare, varav ca 40 - 45 % besöker badet. Det största antalet samtidiga besökare på Fyrishov är ca 3000 personer, vid sk maxevenemang. Detta inträffar med dagens anläggning vid ca 10 tillfällen per år. Många dagliga besökare tar sig till Fyrishov med buss och cykel, men det är framförallt bilisterna vid de större arrangemangen som påverkar trafiksituationen i området.

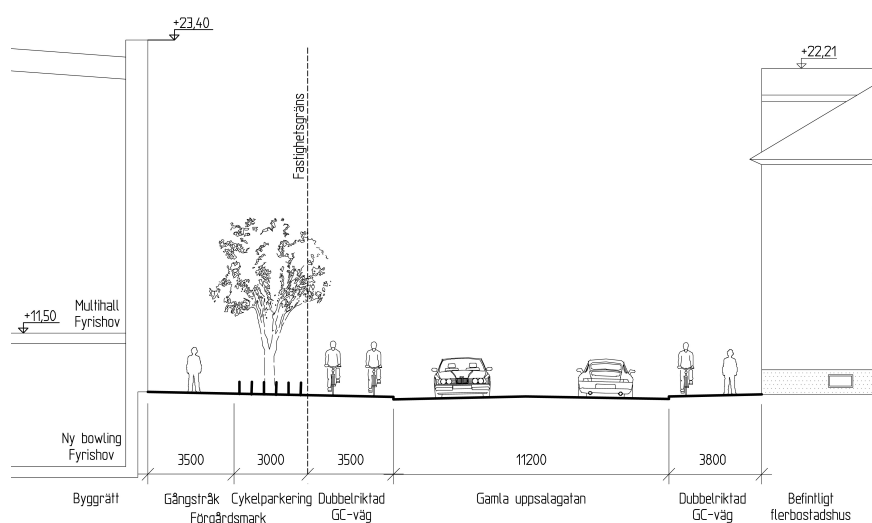
De största arrangemangen på Fyrishov är mässor och konferenser, men då är besökarna utspridda över tid. Vid konserter eller speciella tävlingar/matcher kommer och lämnar många besökare samtidigt, vilket ofta kan innebära en överbelastning av framförallt korsningen Idrottsgatan - Gamla Uppsalagatan med köer och låg framkomlighet som följd. Vid större arrangemang används ibland speciella evakueringsvägar för att avlasta Idrottsgatan, t ex Sköldungagatan som övrig tid enbart tillåter buss och cykel för anslutningen mot Fyrishovs parkering.

Den planerade utbyggnaden av Fyrishov kommer enligt genomförd trafikutredning inte att medföra ytterligare ökning av veckomedeldygnstrafiken i området utan rymms inom den generella trafiktillväxten i området.

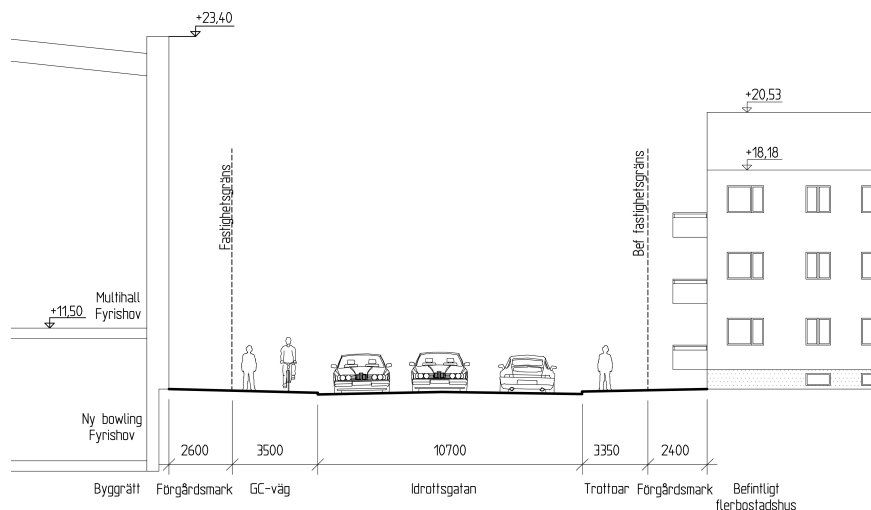
Den planerade utbyggnaden kommer inte heller att innebära att antalet besökare vid ett och samma tillfälle förändras påtagligt. Utbyggnaden gör framförallt anläggningen mer flexibel för större arrangemang och turneringar och kommer att innebära att antalet sk maxevenemang kan komma att öka till ca 15 gånger per år.

### *Ombyggnad av gator – framkomlighet och trafiksäkerhet*

I samband med den planerade utbygganden av Fyrishov är avsikten att både Idrottsgatan och Gamla Uppsalagatan ska byggas om för att förbättra kapaciteten i korsningen. För Idrottsgatan studeras en sektion med både höger- och vänstersvängfält mot Gamla Uppsalagatan för att underlätta evakuering ut från Fyrishov. För Gamla Uppsalagatan har bland annat separat vänstersvängfält studerats för trafik västerifrån.



*Föreslagen sektion Gamla Uppsalagatan. Illustration Tema arkitekter.*



Föreslagen sektion Idrottsgatan. Illustration Tema arkitekter.

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig gatubredd finns för olika typer av lösningar, medan den slutliga utformningen av gatusektionerna avgörs i projekteringsskedet.

### Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafiken finns ett viktigt stråk längs Gamla Uppsalagatan med kopplingar till huvudstråket längs Svartbäcksgatan och stråket på västra sidan ån. Separat gång- och cykelbana finns endast på norra sidan av Gamla Uppsalagatan. På Idrottsgatan, inom Fyrishovs parkeringsområde samt Badmintonstigen är det blandtrafik i riktning mot Tuna backar.



Utdrag ur Cykelkartan (2006)

Den föreslagna ombyggnaden av gatorna görs bland annat för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter. I de föreslagna sektionerna finns utrymme inom gatumark för separata gång- och cykelbanor på båda sidor Gamla Uppsalagatan. Ett nytt övergångsställe tillkommer på Gamla Uppsalagatan för att ansluta till busshållplatserna och vid befintliga över-

gångsställen vid Fyrisvallsbron och vid Idrottsgatan kan säkerheten förbättras genom byggande av mittrefug. Förändringar av material, upphöjda övergångsställen kan också provas, men får inte innebära hinder för buss-trafiken.

Planen säkerställer att gång- och cykelväg längs Fyrishovs entré- och parkeringsgata ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x).

### *Kollektivtrafik och busshållplatser*

Svartbäcksgatan trafikeras av stadstrafikens linjer 1, 110, 111 och 115. Avstånden från hållplatserna till huvudentrén är mellan 330 och 420 meter. Turtätheten är mycket god dagtid och god kvällar och helger.

Gamla Uppsalagatan trafikeras av linje 14 med ett hållplatsavstånd till huvudentrén på 280 meter. Turtäthet på vardagar är god. Linjen trafikeras även kvällstid och på helgerna. Framtida linjesträckning är under utredning.

Idrottsgatan samt parkeringsgatan vid entrén trafikeras av linje 17 med hållplats direkt vid huvudentrén. Linjen ger god service när det gäller närhet men har enbart trafik dagtid under vardagar och ingen sommartrafik.

Den pågående utbyggnaden av Uppsala resecentrum kommer att möjliggöra enklare och effektivare byten mellan olika busslinjer. Samtidigt kommer också tågtrafiken att kunna ansluta till busslinjenätet på ett bra sätt. För framtiden bör det också finnas utrymme vid Fyrishovs parkeringsanläggningar, främst vid Fyrisvallsgatan, för samordning av busstrafik vid större arrangemang där flera arenor samverkar. För en publik anläggning som Fyrishov som dessutom lockar många barn och ungdomar är god tillgänglighet till kollektivtrafik av stor betydelse, inte minst för att minska antalet bilrörelser till och från området. Kollektivtrafikens linjenät kan dock inte styras med detaljplan.

Planen ger utrymme inom gatumark för att kunna iordningställa nya busshållplatser på Gamla Uppsalagatan. Hållplatserna flyttas något jämfört med idag för att få ett bättre läge i förhållande till det planerade entrétorget framför Fyrishallens gavel och för att rymma ett nytt övergångsställe innan korsningen med Idrottsgatan. För att få tillräckligt utrymme för cykelväg förbi busshållplatsen på Gamla Uppsalagatans södra sida krävs intrång på Karl-Johangårdarnas fastighet med ca 2,5 meter.

### **Parkering, angöring och entréer**

Fyrishov har två stora parkeringsplatser: 160 platser med bussuppställning vid huvudentrén norr om byggnaden med infart från Idrottsgatan och 240 platser med bussuppställning på andra sidan Fyrisån med infart från Fyrisvallsgatan. Dessutom finns ca 60 platser framför Fyrishallens gavel med infart från entré- och parkeringsgatan.

Fyrishovs huvudentré är anläggningens nav och där de flesta besökare rör sig. Entrén är genomgående från norr till söder och ger därmed god tillgänglighet till parkeringarna - totalt ca 460 permanenta parkeringsplatser inkl bussuppställning.

Fyrishovs besökare parkerar också på gatorna i närområdet och även kring seminariet väster om ån. Omkringliggande gator ger tillgång till över 200



parkeringsplatser (både med och utan avgift) men dessa används också till boendeparkering.

Ca 100 extra parkeringsplatser vid Fyrishovs campingplats, omedelbart norr om badanläggningen, nyttjas vid toppbelastningar i samband med större evenemang.

### *Parkeringsbehov*

Det finns inga entydiga alstringstal som kan användas för att beräkna hur många parkeringsplatser som behövs denna typ av anläggning. I Stockholms ytterstad beräknas för större sportevenemang 15-20 bilplatser per 100 åskådarplatser. För motionsverksamhet som bad och gym räknas 0,1 bilplats per samtidig utövare. Möjligen är behovet något högre i Uppsala.

I den trafikutredning som genomförts har även parkeringssituationen studerats på plats med ganska god överensstämmelse med parkeringstalen ovan. Det konstaterades även att Fyrishovs parkeringar i princip varit belagda till 50% medan omkringliggande gator varit fulla av parkerade bilar. Detta är dock svårt att komma tillrätta med så länge parkeringsavgiften för kantstensparkeringen är lägre än avgiften på Fyrishovs parkeringsplatser.

För ett "normalt" maxevenemang kan parkeringsbehovet beräknas till 450 - 600 parkeringsplatser enligt parkeringstalen ovan vilket är möjligt att iordningställa inom området (idag 460 + 100). Det förekommer även arrangemang som inte håller sig inom dessa ramar, men det bedöms inte rimligt att Fyrishov ska hålla parkeringsytor för Extremsituationer.

### *Framtida parkeringsbehov*

Då den planerade utbyggnaden inte innebär en ökning av antalet samtidiga besökare kommer inte heller efterfrågan på parkeringsplatser att öka jämfört med dagens situation.

Aktuell planändring innebär att de ca 60 platserna framför Fyrishallens gavel måste ersättas på annan plats. Detta kan ske utanför planområdet, med extraplatserna vid campingplatsen. För framtida behov finns möjlighet att utöka denna parkeringsresurs till ca 250 parkeringsplatser, då Fyrishov på sikt vill avveckla campingen. De ytor som kan bli aktuella som parkeringsreserver finns inom dagens uppställningsplatser för husvagnar och påverkar inte befintliga idrottsytor.

### *Angöring och utfart*

Med den nya trafikskyltningen för nya E4 och Bärbyleden kommer besökare att hänvisas till Fyrishov via Bärbyleden genom Librobäck och Fyrisvallsgatan och når på så sätt den södra parkeringen först.

Den planerade multihallen kommer att ha sin huvudentré, angöring och inlastning från entré- och parkeringsgatan norr om anläggningen. För att säkerställa att angöring mm sker samlat har detaljplanen utfartsförbud mot Gamla Uppsalagatan och Idrottsgatan fram till dagens infart. Undantag ges för transportvägen som måste finnas längs ån och kombineras med gång- och cykelvägen (se Friytor, Allmän parkmark längs Fyrisån). Vändmöjlighet måste finnas inom Fyrishovs område för att förhindra backande rörelser ut mot Gamla Uppsalagatan.

### *Cykelparkering*

Cykelparkering finns idag både vid norra och södra entrén. Cyklisternas önskan att ställa sin cykel så nära entrén som möjligt gör uppställningsplatserna något oordnade.

Tillräckligt utrymme för cykeluppställning ska finnas vid varje möjlig entré inom anläggningen. Planen ger utrymme för cykelparkering på förgårdsmark som ej får bebyggas; mot Gamla Uppsalagatan mellan cykelbanan och entrétorget vid multihallen, mot parkmarken vid ån och vid entrésidan i norr.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Nya byggnader kan anslutas till befintliga system för VA och dagvatten. Spill- och dagvattenledningar finns i Fyrishovs parkeringsgata på norra sidan av anläggningen. En VA-ledning som går parallellt med Idrottsgatan inom aktuell fastighet ligger inom planerad byggrätt och måste flyttas.

Utrymme för befintlig VA-ledning i Gamla Uppsalagatan säkerställs i planen med u-område inom kvartersmark. Detta innebär att trädplantering och murar m m för cykelparkering och sittplatser på förgårdsmark inte kan anordnas närmast gatan.

#### *Värmeförsörjning*

Nya byggnader kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fyrishovs befintliga anslutningar finns norr om anläggningen i parkeringens västra del. En fjärrvärmeledning sneddar över planerad byggrätt vid Idrottsgatan - Gamla Uppsalagatan och måste flyttas.

#### *El och tele*

Nya byggnader kan anslutas till befintliga system för el och tele. Från en transformator inom Fyrishovs fastighet går 11 kV-ledningar längs Fyrisån söder om Fyrishovs gymnastikhall och vidare i Gamla Uppsalagatan och Idrottsgatan.

Utrymme för ledningarna säkerställs i parkmark och i u-område inom kvartersmark. Ledningarna ligger vid den föreslagna fastighetsgränsen och därför får inte stängsel uppföras i gräns mot parkmark.

#### *Avfall*

Sophämtning sker idag på norra sidan anläggningen vid huvudentrén. Avsikten är att den nya multihallen ska hantera varor och avfall från norra sidan, mot parkeringen. I nästa utbyggnadsetapp mot ån har diskuterats att samordna anläggningens avfallshantering i bottenplan och att sophämtning sker via dagens transportväg/gc-väg vid ån.

Hämtställe för avfall ska kunna nås utan backningsrörelser. Kärl för avfall ska kunna dras fram på hårdgjorda ytor och utan trösklar eller liknande hinder.

## **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

### *Buller och vibrationer*

Då detaljplanen inte tillåter någon verksamhet som berörs av riktvärden för utomhusbuller bedöms inte vägtrafikbullret på omkringliggande gator medföra någon störning inom planområdet.

Marken inom området är vibrationskänslig vilket måste beaktas i samband med projektering och grundläggning. Verksamheten i sig anses inte vara känslig för vibrationer från omgivningen.

### *Luftföroreningar*

Avgaser och partiklar som orsakas av biltrafiken bedöms inte stanna kvar som luftföroreningar i gaturummet då Gamla Uppsalagatan i denna del har en välventilerad sektion med direkt anslutning till årummet.

### *Översvämning*

Stora delar av Fyrishovs område och hela det aktuella planområdet ligger inom område med risk för översvämning vid maxflöde (+9,4 m i RH2000) i Fyrisån. Stora delar av planområdet kan också drabbas av översvämning vid 100-års flöde (+ 8,3 m i RH2000). Fyrishovsområdet omfattar dock stora gräsytor som inte bedöms ta stor skada vid en eventuell översvämning. Då befintliga byggnader redan ligger inom översvämningssområdet innebär ett genomförande av planen inte att riskbilden ökar. Dock bör befintliga byggnaders ses över vad gäller tekniska anläggningar i källare.

För att minska riskerna för framtida översvämning kan man t ex skapa invallningar som hindrar vattennivån från att bredda över. Möjligheterna studeras inom aktuellt planarbete men är i första hand en fråga för framtidsplaneringen för hela Fyrishovsområdet.

Åtgärder för att minska effekterna av en översvämning ska beaktas vid projektering av nya byggnader med källare vad gäller vattentäthet, genomföringar, pumpmöjligheter, nivå vid entréer mm. På detta sätt kan risken för skador vid en eventuell översvämning förhindras.

## **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3, 4 OCH 5 KAP**

I stadsutvecklingsidén i ÖP staden beskrivs funktionssamband och lokaliseringsprinciper för särskilt ytkrävande funktioner samt att särskilda lokaliseringsöverväganden krävs för platser för tillfälliga evenemang och fritidsanläggningar. Stora anläggningar som nyttjas extensivt eller sporadiskt bör enligt ÖP huvudsakligen få en placering i stadens utkant medan de med intensiv användning över dygn, veckodagar och årstider med fördel kan inlemmas i stadsdelarna. Fyrishov är en befintlig anläggning som används varje dag över hela året, och inte att se som en anläggning för tillfälliga evenemang, även om det också förekommer i verksamheten.

I översiktsplanens planeringsmål för kultur och fritid anges att planering ska ske för nya lokaliseringar samt utökning av befintliga anläggningar. I ÖP slås också fast att det är en grundläggande förutsättning för ett aktivt kultur och fritidsliv att det finns ändamålsenliga lokaler och anläggningar. I samband med att staden växer behövs expansionsmöjligheter för befint-

liga anläggningar såsom Fyrishov. Att Fyrishov expanderar inom sin egen fastighet bedöms därmed vara i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Aktuell plan berör inte miljöbalkens 4 kapitel.

## KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING

### Samlad bedömning om betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av kv Starkodder (Fyrishov) har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- Står i överensstämmelse med intentionerna i **översiktsplanen** och **strukturprogram** för området.
- Innebär en förstärkning av stadsrummet med en tydligare fasad mot omkringliggande gator som kan ses som en förändring av **stadsbilden** i positiv riktning.
- Påverkar inga skyddade **kultur- eller naturvärden** i negativ riktning. Detaljplanens bestämmelser kommer att reglera förhållningssätt till befintlig byggnad, Fyrishallen.
- innebär ingen negativ påverkan på **rekreation och friluftsliv**. Ny parkmark kan på sikt ge en positiv effekt för de gröna länkarna inom området.
- Medför ingen betydande påverkan på **mark och vatten** eller **natur- och samhällsresurser**. Krav på geotekniska undersökningar och undersökning om förekomst av sulfidlera skrivs in i genomförandebeskrivningen. Gällande skyddsföreskrifter för yttre vattenskyddsområdet ska följas.
- innebär inget ökat **trafikbuller eller vibrationer** till följd av trafik då verksamheten inte medför någon ytterligare ökning av trafikflödet i området utöver den generella trafiktillväxten. De planerade nya byggnadsvolymer kommer inte att orsaka reflexer som påverkar bullerutbredningen i närområdet.
- kommer inte att innebära att antalet besökare vid ett och samma tillfälle ökar. Dock innebär ett genomförande av multihallen att antalet ”störningstillfällen” för omgivningen med avseende på **trafiksituationen** och ökad aktivitet kring Fyrishov ökar från ca 10 till ca 15 gånger under ett år.
- medför ökad **trafiksäkerhet** och även förbättrad **framkomlighet** då anslutande gatumark byggs om.
- Innebär att tre lägenheter samt en restaurang får **skugga** på balkonger/uteplats kvällstid (efter 19.00) under sommarhalvåret.
- Kan innebära **störningar under byggskedet** för omkringliggande bostäder. I planens genomförandebeskrivning ställs krav på riskanalys görs för byggskedet.
- Innebär att nya byggnader uppförs inom område som kan drabbas av **översvämning** vilket ställer krav på byggnaders grundläggning.
- Motverkar inga **nationella, regionala eller lokala mål**.

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv Starkodder (Fyrishov) inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.



## **PLANENS KONSEKVENSER**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Fyrishov utökar sina idrotts-hallar med bl a en multihall. Förslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget.

### **0-alternativ**

Utan en utbyggnad som komplement till A- och B-hallen skulle Fyrishovs anläggning på sikt minska i betydelse för sportevenemang. Med de allt större krav som ställs på sportanläggningar skulle t ex olika SM-tävlingar inte kunna arrangeras i samma utsträckning som idag. Detta skulle få konsekvenser för Fyrishov men även för ”besöksstaden Uppsala” där Fyrishov idag är ett av de största besöksmålen. Verksamhetens huvudinriktning skulle troligen få koncentreras kring badanläggningen.

Byggnader och gatumark skulle troligen ligga kvar som idag. I gällande plan har Fyrishov byggrätt ända ner mot Fyrisån och omedelbart framför Fyrishallen vilket skulle kunna innebära att byggnader kan tillkomma som förhindrar allmänhetens tillgänglighet till årummet och som inte tar hänsyn till Fyrishallens arkitektoniska värde. Eftersom byggrätten i gällande plan har lägre byggnadshöjd och ligger längre från Idrottsgatan skulle dessa byggnader dock inte innebära samma skuggning av motstående fasad som planförslaget.

### **Planförslaget**

#### **Stadsbild**

Planområdet berör ingen skyddad eller på annat sätt känslig stads- eller landskapsbild. Fyrishov utgörs dock av stora byggnader och anläggningen har en framträdande plats i stadsbilden lokalt. Med föreslagen utbyggnad kommer verksamheten att få en tydligare fasad mot omkringliggande gator och inordna sig stadens kvartersstruktur samtidigt som verksamheten synliggörs i stadsrummet. En förstärkning av stadsrummet kan ses som en positiv effekt av utbyggnaden. Nya byggnader påverkar dock omgivning- en i form av skuggning (se Hälsa och säkerhet).

#### **Kulturarv**

Ett genomförande av planen för Fyrishov bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet på omkringliggande bebyggelse. Planen ges varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser som reglerar hur nya byggnader får förhålla sig till befintlig kulturhistoriskt intressant byggnad, Fyrishallen, och så att dess särskilda värden inte ska gå förlorade vid eventu- ell ändring.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Aktuell plan ger möjlighet att påbörja ett allmänt gång- och cykelstråk som på sikt kan leda till en ökad tillgång på grönområden och förstärkning av gröna stråk i området. Detta talar för en positiv utveckling för rekrea- tion och friluftsliv i stadsdelen och hela staden

Den föreslagna nya byggrätten innebär att befintliga parkeringsplatser måste tas bort och ersättas på plats som är planlagd som rekrea- tion/friluftsområde inom Fyrishovs fastighet. Då området redan idag används som camping och extra parkering och dessutom inte är tillgängligt för allmänheten bedöms förändringarna jämfört med nuläget vara mycket små.

## **Mark och vatten**

Planen ställer krav på geotekniska undersökningar inför byggprojektering och att eventuell förekomst av sulfidlera ska undersökas. Sulfidleror som innehåller högre halter av svavel än 0,2 viktprocent (2000 ppm) bör enligt miljökontoret undersökas vidare. Med beaktande av resultaten från kommande geotekniska undersökningar bedöms planen inte medföra någon negativ påverkan på mark eller vatten.

Planförslaget innebär att något fler ytor än idag blir hårdgjorda i och med att tillkommande byggnader får stora takytor. Dessa ytor utgör dock en mindre och renare del att omhänderta om man jämför med de stora parkeringsytor som redan finns i området. Det bedöms inte innebära några problem i dagvattenssystemet eller innebära någon negativ påverkan på Fyrisån.

## **Resurser**

### **Vattenskyddsområde**

Förutsatt att gällande skyddsföreskrifter följs (eller att dispens ges från länsstyrelsen) bedöms inte planens genomförande innebära betydande miljöpåverkan på mark- och vattenresurserna.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Buller, vibrationer och luft*

Genomförd trafikutredning och trafikbullerberäkningar visar att närområdet idag utsätts för bullernivåer över rekommenderade riktvärden 55dBA ekvivalent nivå resp 70 dBA maximal nivå. Fasader närmast Gamla Uppsalagatan och Idrottsgatan utsätts för nivåer över 60 dBA ekv nivå och över 80 dBA max nivå. Södra delen av kvarteret Olof som ligger mitt emellan Svartbäcksgatan och Idrottsgatan har maxvärden på uteplats/gård över 70 dBA.

I trafikutredningen har en framtida trafiksituation räknats fram för 2020 med samma tillväxtfaktorer som i ÖP, dvs 1,7 % per år baserat på dagens flöden. Detta leder sannolikt till en överskattning av de framtida trafikflödena (och därmed även bullernivåerna) eftersom området under de inledande åren haft en utveckling som varit snabbare än den genomsnittliga. Det ökade trafikflödet leder till något ökade bullernivåer, vilket innebär att det blir något mindre områden på befintliga bostadsgårdar där bullernivåerna kommer att understiga 55 dBA ekv nivå.

De planerade nya byggnadsvolymer kommer enligt genomförd bullerutredning inte ge reflexer som påverkar bullerutbredningen i närområdet.

Aktuell detaljplan för inte med sig några förändringar av trafikflödet som bedöms medföra negativ påverkan på grund av buller, vibrationer eller luftföroreningar.

För att förhindra negativ påverkan på omgivningen i form av höga ljudnivåer vid t ex konserter i multihallen ges detaljplanen störningsbestämmelser i enlighet med gällande riktvärden. Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vid omkringliggande bostäders fasader är 50 dBA under dagtid fram till 18.00, därefter 45 dBA fram till 22.00 (samt under sön- och helgdag) och 40 dBA nattetid. Detta ska beaktas vid projektering och kan följas upp av miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt miljöbalken.

### *Framkomlighet, trafiksäkerhet*

De åtgärder som föreslås för ombyggnad av gatorna inom planområdet ger en positiv effekt framförallt för oskyddade trafikanter men även för framkomligheten för samtliga trafikslag i korsningen Idrottsgatan - Gamla Uppsalagatan.

Ett genomförande av planen kommer att innebära att antalet "störningstillfällen" för omgivningen med avseende på trafiksituationen och ökad aktivitet kring Fyrishov ökar från ca 10 till ca 15 gånger under ett år. I antal tillfällen är ökningen 50 %, men störningens varaktighet och utspridningen över tid - drygt ett tillfälle/månad i snitt - ger begränsad påverkan. Sammanvägt med de åtgärder som föreslås för att förbättra framkomligheten för samtliga trafikslag bedöms trafiksituationen bli acceptabel.

### *Klimat - skuggning av befintliga byggnader*

Solstudier har genomförts som visar hur de planerade byggnaderna påverkar solinstrålningen mot omgivande byggnader (se bilaga 2). För närmsta bostadshus Svartbäcksgatan 68 A och B kommer västra gaveln vara helt skuggad från kl 17.00 vid höst/vårdagjämning (mars/sept). Gaveln kommer att vara delvis skuggad från kl 18.00 i början av maj/nov och från kl 19.00 vid sommarsolståndet (juni). Ett genomförande av detaljplanen innebär därmed att tre lägenheter i Svartbäcksgatan 68 B får försämrade solförhållanden på sina balkonger under kvällstid. Under sommaren (juni - augusti) är gaveln helt solbelyst fram till kl 18.00 och delvis solbelyst fram till kl 19.00. Balkongerna på gaveln är de enda i huset som idag har kvällssol, de andra balkongerna finns på långfasaden mot söder och västersolen avskärmas av det egna huset.

På motsvarande sätt får den restaurang som ligger i samma hus mot korsningen Svartbäcksgatan - Gamla Uppsalagatan försämrade solförhållanden på sin uteservering från ungefär kl.18.30 under sommaren.

Skuggningen är i varje enskilt fall en negativ konsekvens av detaljplanens genomförande men bedöms inte påverka solförhållandena för omgivningen i sådan grad att det kan anses vara en negativ miljöpåverkan för planens genomförande som helhet.

### *Byggskedet – störningar och skaderisker*

Störningar och skaderisker i samband med grundläggningsarbetet är i första hand kopplade till pålning, spontning och schaktning och i viss mån transporter. Dessa kan ge upphov till buller, vibrationer och jordrörelser under byggtiden men kan inte anses medföra någon negativ miljöpåverkan för omgivningen då störningarna är att betrakta som tillfälliga. Störningar under byggtiden regleras i miljöbalken och tillstånd och klagomål hanteras av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Risken för sättningar eller skador på omkringliggande byggnader i samband med projektets genomförande bör beaktas. Inför varje byggnation ska en riskanalys upprättas där byggnader och anläggningar i omgivningen inventeras i syfte att tidigt identifiera risker och bevaka dessa genom kontroller och mätningar under byggtiden. Under förutsättning att de eventuella åtgärder som ställs krav på i den kommande riskanalysen genomförs bedöms inte genomförandet av planen innebära någon risk för skador omkringliggande bebyggelse.

## **MÅL- UPPFYLLELSE**

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

### **Nationella mål**

Ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”. Detaljplanen berör i viss mån även folkhälsomålet för ökad fysisk aktivitet

### **Lokala styrdokument**

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö.

### **Barnkonventionen**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

En kontinuerlig utveckling av en idrottsanläggning är positiv för barn- och ungdomar som är engagerade inom olika idrottsföreningar men även för den skolidrott som utövas inom Fyrishovs anläggning.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget har utarbetats på stadsbyggnadskontoret i samverkan med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Gestaltning av bebyggelse, utemiljö och gator som illustrationer till planförslaget samt solstudier har utförts av Tema landskapsarkitekter och Tema arkitekter. Tekniska utredningar har utförts av Bjerking AB.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i mars 2007, rev i juli 2007.

Anders Erixon  
Stadsbyggnadsdirektör

Anna Hellgren  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-03-22
- utställning 2007-07-12

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2007-10-25  
2009-02-26

Källförteckning referensbilder sidan 7 (från vänster till höger):

1. NSR Helsingborg, SWECO FFNS arkitekter, Foto: Åke E:Son Lindman
2. Sjöstadskapellet Stockholm, Reflex arkitekter, Foto: Åke E:Son Lindman
3. IKSU Spa Umeå, white arkitekter, Foto: Olov Bergström
4. Sjöstadskapellet Stockholm, Reflex arkitekter, Foto: Åke E:Son Lindman

Detaljplan för

## **Del av kv Starkodder (Fyrishov)**

Uppsala kommun

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

#### **ORGANISATION**

##### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas i byggnadsnämnden under 3: e kvartalet 2007.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

##### **Huvudmannaskap**

Uppsala kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

##### **Ansvarsfördelning**

Uppsala kommun ansvarar för genomförande av förändringar inom gatu- och parkmark.

Exploatören/byggherren (Fyrishov AB) har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Enligt miljöbalken är Miljökontoret tillsynsansvarig avseende eventuella störningar för närboende som uppkommer under byggtiden.

##### **Avtal**

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och Fyrishov AB och finnas undertecknat senast när byggnadsnämnden antar planen. Exploateringsavtalet ska reglera ansvar och fördelning av kostnader som följer av planens genomförande och även intentionen att öppna en allmänt tillgänglig strandpromenad/gång- och cykelväg längs Fyrisån.

Ett planavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och Fyrishov AB och finnas undertecknat senast när byggnadsnämnden antar detaljplanen



## **FASTIGHETS RÄTT    Fastighetsbildning**

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastighetsreglering kommer att ske mellan Svartbäcken 1:10 och Svartbäcken 1:41 och mellan Svartbäcken 46:7 och Svartbäcken 36:49 avseende gränser mellan kvartersmark och allmän plats mark.

### **Utfart**

Planen ger Svartbäcken 1:10 rätt till utfart över parkmark. Detta kan regleras med avtal med Uppsala kommun eller med servitut till förmån för Svartbäcken 1:10. Vändmöjlighet för fordon skall finnas inom Svartbäcken 1:10 för att förhindra backande rörelser ut mot Gamla Uppsalagatan.

## **EKONOMI**

### **Exploateringskostnader**

När planen genomförs uppkommer kostnader för bland annat mark, planläggning, lantmäteriförrättning, förändringar på allmän platsmark m.m. som ska fördelas mellan Uppsala kommun och exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Vid flytt av ledningar som berör ombyggnation av allmän platsmark ska avtal tecknas mellan Uppsala kommun och berörd ledningsägare.

Vid flytt av ledningar på kvartersmark ska avtal tecknas mellan exploatören och berörd ledningsägare.

Kostnaderna för flytt av ledningar ska bekostas av exploatören om inte annat sägs i exploateringsavtalet.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el och teleanslutningar bekostas av exploatören enligt särskilda taxor.

## **UTREDNINGAR**

### **Tekniska utredningar**

Som underlag för detaljplanen har utredningar angående geotekniska förutsättningar, trafikförhållanden och buller samt solstudier genomförts. Dessa utredningar har bekostats av exploatören.

Inför bygglov och byggprojektering måste geotekniska undersökningar göras.

Inför varje byggnation som kräver pålning, spontning och schaktning ska en riskanalys upprättas i syfte att tidigt identifiera risker för skador på intilliggande fastigheter och kunna bevaka dessa genom kontroller och mätningar under byggtiden.

Planområdet ligger inom område med risk för översvämning vid höga flöden i Fyrisån. Vid projektering av byggnader med källare skall åtgärder för att minska effekter av en översvämning beaktas.

### **Ledningar**

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbeten sätts igång.

Vid schaktning inom parkmark skall berörd ledningsägare kontaktas för samordning avseende markarbeten nära elledningar.

## **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget har utarbetats på stadsbyggnadskontoret i samverkan med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Gestaltning av bebyggelse, utemiljö och gator som illustrationer till planförslaget samt solstudier har utförts av Tema landskapsarkitekter och Tema arkitekter. Tekniska utredningar har utförts av Bjerking AB.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i mars 2007, rev i juli 2007

Anders Erixon  
Stadsbyggnadsdirektör

Anna Hellgren  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-03-22
- utställning 2007-07-12

Antagen av byggnadsnämnden 2007-10-25

Laga kraft 2009-02-26