

Handläggare
Linus Pettersson
018-727 46 06

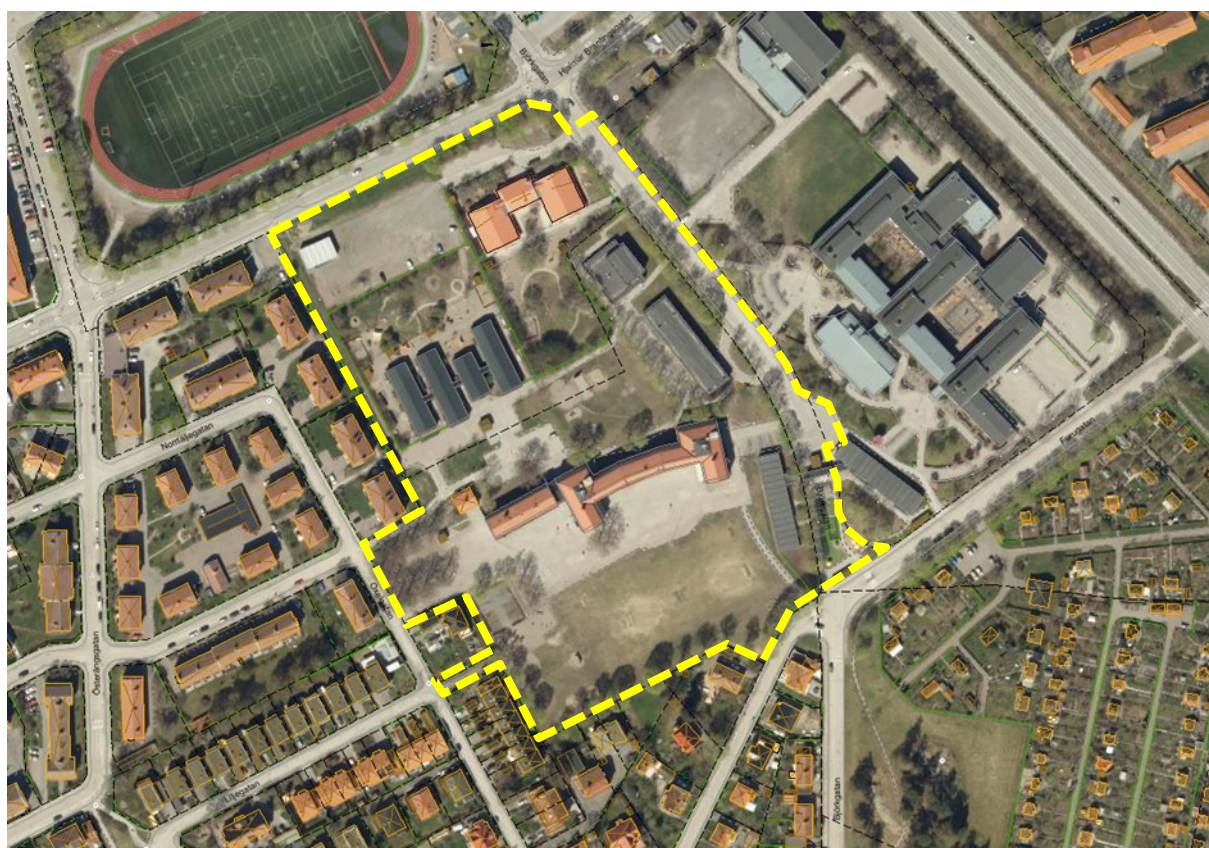
Diarienummer
PBN 2015-003236

Planbeskrivning

Detaljplan för Almtunaskolan

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 8 juli och 30 augusti 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Bebyggelse och kulturmiljö.....	8
Naturmiljö.....	16
Offentlig och kommersiell service.....	16
Frytor och gårdsmiljö	17
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	19
Mark och geoteknik	19
Trafik och tillgänglighet.....	20
Hälsa och säkerhet.....	24
Vattenområden	24
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska åtgärder	27
Tekniska åtgärder.....	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	30
PLANENS KONSEKVENSER	31
Nollalternativ	31
Miljöaspekter	31
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	32
Översiktsplan.....	32
Miljöbalken.....	32

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-04-21.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, WSP, 2019-04-26

Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2016-03-08

PM Bedömning av bevarandevärde, Tengbom, 2018-12-14

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala kommun Skolfastigheter AB och Uppsala kommun Sportfastigheter AB. Medverkande konsult har varit Tengbom Uppsala. Situationsplan, illustrationer och kulturhistorisk bedömning har gjorts av Tengbom Uppsala. Dagvattenutredning har gjorts av WSP Samhällsbyggnad Uppsala och miljöteknisk markundersökning har utförts av Bjerking.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya för- och grundskolebyggnader vid Almtunaskolan för ett ökat antal elever samt en ny idrottshall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en utveckling av den befintliga Almtunaskolan och byggnaderna där förskolorna Ior och Löfteslandet ligger (mot Hjalmar Brantingsgatan), samt möjliggöra en bättre struktur på skolgårdarna. Den befintliga Almtunaskolan är byggd 1952, samt ritad av dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche, och har utpekade kulturhistoriska värden.

Den planerade markanvändningen omfattar byggrätter för cirka 10 000 kvm (bruttoarea) skola, 3 000 kvm förskola och 3 000 kvm idrottsändamål. Av dessa ytor utgör den befintliga Almtunaskolan 4 750 kvm. Byggnaden där de befintliga förskolorna Ior och Löfteslandet ligger utgör sammanlagt cirka 930 kvm. Dessa två skolbyggnader planeras att vara kvar. De befintliga modulförskolorna ersätts dock med en ny permanent förskola. Den befintliga Almtunaskolan bevaras och kompletteras med en ny grundskola.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården C 40 A för Uppsala stad enligt miljöbalken 3 kap. Planområdet berör även miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalken 5 kap. då recipienten är Fyrisån.

Miljöbalken 7 kapitel.

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Inom planområdet finns äldre träd som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer (minst fem träd i rad, längs väg eller i öppet landskap). Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att utan dispens vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Biotopskyddade alléer inom planområdet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Behovsbedömningen som upprättats är daterad 2016-06-21. I behovsbedömningen framgår att de sammantagna effekterna av detaljplanen bedöms vara små. Det är positivt att marken kan nyttjas på ett bättre och mer strukturerat sätt. En sekundär effekt är att fler barn kan få plats i byggnaderna och att det kan leda till mindre friyta per elev. De samlade effekterna på stadsbilden bedöms bli positiva genom att de visuella intrycken vid Hjalmar Brantingsgatan kan ökas, då den nya idrottshallen placeras i samma fasadliv som de befintliga flerbostadshusen längs gatan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6 § 11.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 2016-07-18. Plan- och byggnadsnämnden har tagit ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Vid tidpunkten för samråd kring behovsbedömningen låg ett annat gestaltungs-förslag på utbyggnad som grund för bedömningen, men omfattningen är densamma. De större förändringar som skett är att bebyggelsestrukturen utvecklats genom att den nya förskolan placeras i södra delen av planområdet och att angöringslösningarna har samordnats. Idrottshallen och de nya skolbyggnaderna vänder sig ut mot Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan, och skapar en mer omslutande skolgårdsmiljö. Byggnadernas placering och tillhörande friytor skapar bättre möjligheter till en mer tydlig och strukturerad skolgårdsmiljö. Dessa förändringar påverkar inte Uppsala kommuns ställningstagande att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, utan bedöms istället ge mer positiva effekter i förhållande till den tidigare samlade bedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att behovet av närservice, såsom skolor, ska beaktas. Översiktsplanen anger även att samnyttjande, t.ex. skolor och fritidsfunktioner, ska eftersträvas.

Planområdet ligger i anslutning till Hjalmar Brantingsgatan som utgör en del av *Salabacksstråket*, vilket är ett utpekad stadsstråk i översiktsplanen. *Salabacksstråket* innebär en sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik, hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Längs stråket läggs särskild fokus kring hållplatser och andra strategiska platser.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 A.

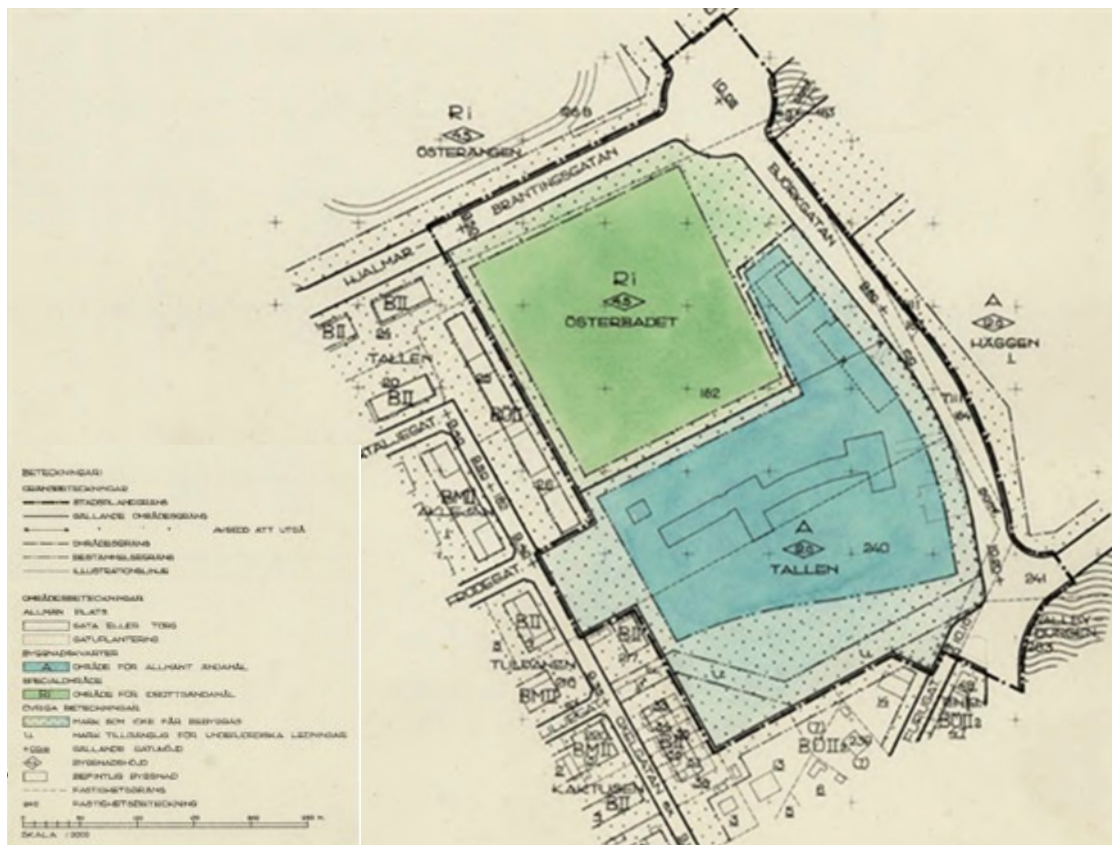
Detaljplaner

Den gällande detaljplanen för området är *Del av kvarteret Tallen*, fastställd 1966 (0380-280). I denna detaljplan är markanvändningen styrd till *Allmänt ändamål* samt *Idrottsändamål*, se utdrag ur gällande detaljplan på nästa sida (sidan 6). Byggnadshöjden är styrd till 12 meter för delar av planområdet samt 4,5 meter för övriga delar.

Planområdet utgörs av flera olika skolor och förskolor. Här finns grundskolorna Almtunaskolan samt Imaskolan med sammanlagt cirka 550 elever samt förskolorna Löfteslandets, Ior och Tallens förskola. Det finns även en mindre idrottshall som hör till skolverksamheten.

För fastigheten Fålhagen 25:18 finns en tomtindelingsplan fastställd 1966 (0380-246/FÅ25). För att kunna bilda en fastighet med ändamålet skola behöver denna tomtindelning upphöra att gälla inom planområdet.

På norra sidan om Hjalmar Brantingsgatan, mitt emot det aktuella planområdet, pågår planläggning av Österängens idrottsplats, IP. Syftet med den planläggningen är att möjliggöra en större läktare och fler funktioner för att idrottsanläggningen kan utvecklas till en elitarena för amerikansk fotboll. Fotboll och friidrott ska fortsatt kunna utövas på platsen.



Utdrag ur detaljplanen "Del av kvarteret Tallen" från 1966.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Fålhagen och avgränsas av Hjalmar Brantingsgatan i norr, Björkgatan i öst samt av villabebyggelse i övriga väderstreck. Avståndet till Resecentrum samt Stora torget är cirka 1 respektive 1,5 kilometer. Planområdets yta är cirka 5 hektar.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd prickad linje.

Markägoförhållanden

Planområdet består till hälften av fastigheten Fålhagen 25:18, vilket är fastigheten där själva Almtunaskolan ligger. Den andra halvan av planområdet utgörs av den kommunalt ägda fastigheten Fålhagen 1:34. Den sistnämnda fastigheten består av gatorna Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan samt grusytan som kallas för Österbadet. Byggnaden som innehåller förskolorna Ior och Löfteslandet ligger också inom Fålhagen 1:34.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är att detaljplanen ska antas under första halvåret 2020. Byggstart beräknas ske så snart planen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning



Karta över planområdet och dess omgivning.

Planområdet ligger i stadsdelen Fålhagen öster om Resecentrum. Bebyggelsen som tillkom i de östra stadsdelarna under den första halvan av 1900-talet, och som kom att utgöra Almtunaskolans närmaste omgivning, bestod av mindre villor samt flerfamiljshus i två våningar. Dessa typer av bebyggelse präglar området fortfarande. På östra sidan om Björkgatan ligger gymnasieskolan Celciussskolan, se kartan ovan. Norr om Hjalmar Brantingsgatan ligger Österängens IP, som är en idrottsplats från 1950-

talet. Sydöst om planområdet ligger ett koloniområde som drivs av föreningen Flora-Linnea koloniträdgårdsförening.

Planområdet utgörs av flera olika skolor och förskolor. Här finns grundskolan Almtunaskolan med sammanlagt ca 550 elever samt förskolorna Löfteslandets, Ior och Tallens förskola. Tallens förskola är en tillfällig så kallad modulbyggnad uppförd på ett tidsbegränsat bygglov till och med 30 juni 2020. Det finns även en mindre idrotts hall och en matsal med tillagningskök som hör till skolverksamheten.

Bebyggelse och kulturmiljö

Förutsättningar

Almtunaskolan är byggd mellan 1952 och 1953 och är ritad av den dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche. De övriga grundskolebyggnaderna är ritade av Sten Hummel-Gumaelius år 1969. Den äldre delen av Almtunaskolan, huvudbyggnaden, har utpekade kulturhistoriska värden. De övriga byggnaderna inom planområdet saknar utpekade kulturhistoriska värden.

Almtunaskolan inrymmer cirka 550 elever, före den föreslagna utbyggnaden. Den summan inkluderar de elever som går i de provisoriska lokalerna som står tvärs över Björkgatan (se bilden på sidan 7). De ursprungliga rumsfunktionerna i skolans huvudbyggnad är i hög grad intakta. Dispositionen med klassrum som nås via dagsljusbelysta korridorer är bibehållen och korridorerna har kvar sin funktion av kapprum för eleverna. Lokalerna för slöjd och hemkunskap finns kvar i sina ursprungliga lägen. Under åren har ett antal ombyggnationer, förändringar och standardhöjande åtgärder utförts. Exempel på sådana är förnyade ytskikt, utbyte av flertalet gamla innerdörrar vid en renovering 1993 samt förnyade tekniska system för el och ventilation. Toaletterna är kvar på sina ursprungliga lägen, men är moderniserade. Exteriört är byggnaden också i stora delar intakt. På byggnadens norrsida finns utvändiga utrymningstrappor som kom till senare i Almtunaskolans liv.



Snedbild från över den äldre delen av Almtunaskolan, södra fasaden (Blom/BlomWEB).

En bedömning av Almtunaskolans bevarandevärden har gjorts som en del i planarbetet. Almtunaskolan är en representant för det tidiga 1950-talets höga ambitioner för skolbyggande. Det är den sista i raden av större skolbyggnader som Gunnar Leche ritade i Uppsala där föregångarna var Vaksalasko-

lan, Nannaskolan, Bergaskolan och Domarringens skola. Dess välbevarade exteriör och dess i betydande avseenden bevarade funktioner med avseende på planlösningen är värdefulla.

Byggnaderna inom hela planområdet är uppförda i olika tider och med olika kulörer och fasadmaterial.



Norra fasaden på den gamla delen av Almtunaskolan.



Bild från skolgården, tagen i sydöstlig riktning. Till höger syns östra delen av den gamla Almtunaskolan. Till vänster i bild ligger skolbyggnaden med matsal som uppfördes 1969. I mitten skymtar den tillfälliga modulbyggnaden på Björkgatan. Bilden tagen i februari 2016.



Bild på Almtunaskolans västra gavel. I förgrunden syns den byggnad som tidigare utgjort vaktmästarbostad. Bilden tagen i februari 2016.



Bilden visar den mindre idrottshall som finns inom planområdet. Foto från februari 2016.



Bild på den befintliga förskolebyggnaden med tegelfasader, uppförd 1991, som ligger i planområdets norra del mot Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan.

Förändringar

I förslaget som ligger till grund för planläggningen disponeras den gamla delen av Almtunaskolan, som utgör huvudskolbyggnad, för årskurs 4–6. En ny skolbyggnad uppförs för årskurs F–3 utmed Björkgatan. Den nya skolbyggnaden kan länkas till den gamla Almtunaskolan. Matsal och tillagningskök placeras i den nya skolbyggnaden. Leveranser till kök för grundskolan sker från Björkgatan och in på en större vändplan på kvartersmark. Detaljplanen medger även en bygggrätt för en mindre idrottshall, inom fastigheten för skoländamål, som kan anslutas till den nya skolbyggnaden.

Detaljplanen möjliggör också en ny förskola med upp till 8 avdelningar (cirka 144 barn) som kan byggas i två våningar. Förskolan placeras i slutet av Björkgatan med tillagningskök mot den gemensamma angöringsytan. Angöring med bil sker från Furugatan för att avlasta Björkgatan från hämta/lämna-trafik.

Utöver markanvändningen skola möjliggörs även markanvändningen idrott. En ny idrottshall placeras på en separat fastighet i planområdets nordvästra del mot Hjalmar Brantingsgatan, men utformas med entréer även mot byggnadens östra sida så att den fungerar för samnyttjande av skolan. Idrottshallen får en stor hall med läktare med cirka 150 sittplatser, en mindre hall på den övre våningen, 11 omklädningsrum och 11 duschrum. Idrottshallen planeras för att komplettera Österängens IP och dess utveckling.

S

Skola

Skola är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för fritidshem, förskola, grundskola och andra skolor samt annan jämförlig verksamhet.

R₁

Idrott

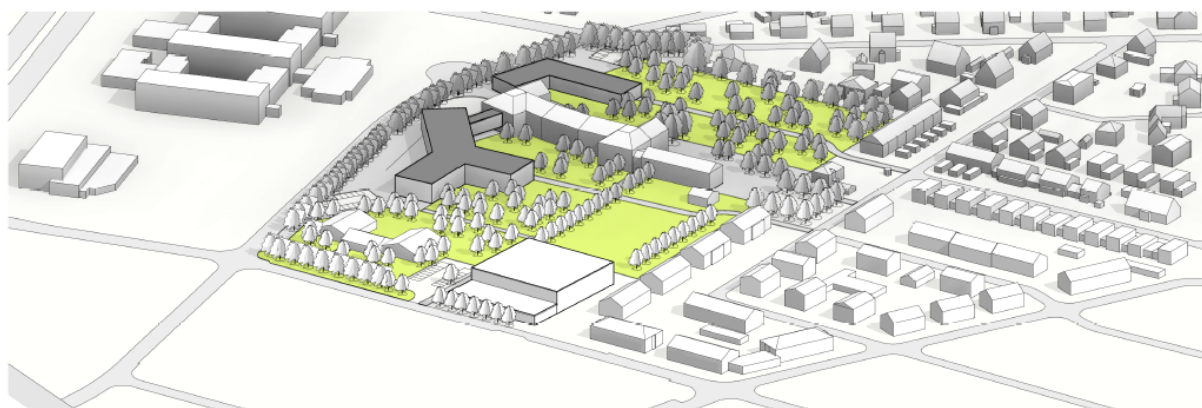
Markanvändningen **R** används för verksamheter som riktar sig till besökare. Exempel på en sådan besöksanläggning är idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader. Med hänsyn till omgivningspåverkan har markanvändningen preciserats till *idrott*.



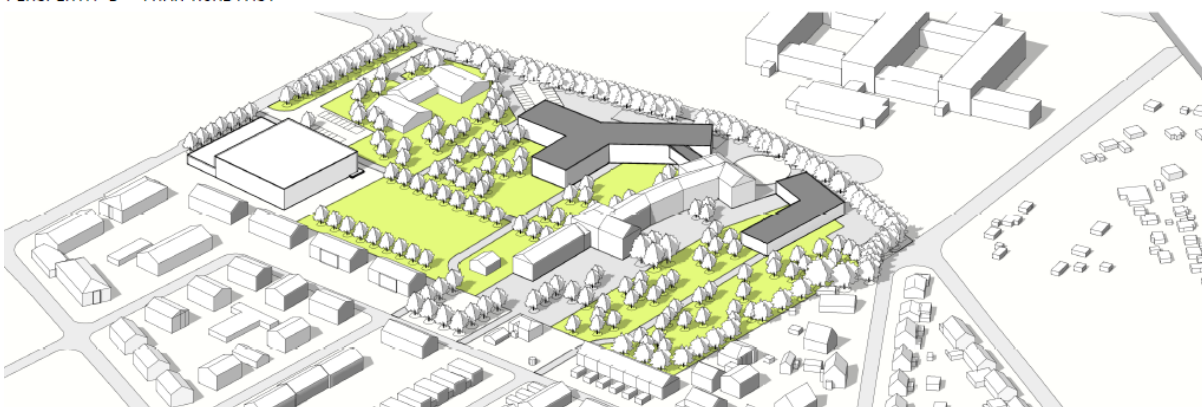
Situationsplan över det förslag på utbyggnad som ligger till grund för planläggningen. Förslaget är illustrerat av Tengbom Uppsala.



PERSPEKTIV A - FRÅN NORDÖST



PERSPEKTIV B - FRÅN NORDVÄST



PERSPEKTIV C - FRÅN SYDVÄST



PERSPEKTIV D - FRÅN SYDÖST

Illustrationer som visar de byggrätter och byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör. Illustration av Tengbom Uppsala.

Karaktärsdrag och arkitektonisk utformning

Ytterväggarna är av betong med fasadtegel som putsats och slammats. Yttertakets beläggning med keramiskt tegel och de ursprungliga skärmtaken ovanför entréer är också tydliga karaktärsdrag. Andra exteriöra bevarandevärden är fönstrens och ytterväggspartiernas proportionering och materialkaraktär. Den slammade tegelfasadens varmgråa kulör är den ursprungliga fasaden och betyder, tillsammans med yttertakets röda tegel, mycket för byggnadens exteriöra karaktär.

Även delar av Almtunaskolans interiör har bevarandevärden och karaktärsdrag. Trapphusen har stenmaterial på golv och fasadtegel på väggar samt avgränsande träglaspartier. Det finns även inslag av konstnärlig utsmyckning i trapphusen i form av kakelkonstverk och mosaiker. Till trapphusens halvplan hör stora ytterväggspartier som tar in dagsljus och ger en överblick över skolgården för de som rör sig i trapphuset. De ursprungliga trappräckena finns kvar i byggnaden, men har höjts för att klara modern säkerhetsstandard.



Bilder från trapphusen i den gamla delen av Almtunaskolan. Till vänster ses ett av trapphusen med bevarat träglasparti och trappräcken. Dock är trappräckena förhöjda för att klara modern säkerhetsstandard. Bilden till höger är från invigningsåret 1953.



Exempel på mosaik i trapphusen till vänster. Till höger en bild från trapphusets halvplan med generöst glasparti mot skolgården.

- k₁** *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller arkitektonisk utformning ska bibehållas*
- k₂** *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning*
- k₃** *Taktäckning ska vara av rött tegel*
- r₁** *Byggnad får inte rivas*

Syftet med planbestämmelserna är att säkerställa att framtida utveckling och underhåll på den gamla Almtunaskolan görs med varsamhet till byggnadens huvudsakliga karaktärsdrag som beskrivet ovan. Den sistnämnda planbestämmelsen syftar till att bevara byggnaden genom ett rivningsförbud.

Placering av bebyggelse

Almtunaskolans placering på tomten förstärker uttrycket som stadsdelens viktigaste byggnad då den uppfördes. Den hävdar denna plats genom sin höjd och genom det fria läget med en stor skolgård på både den södra och den norra sidan om skolbyggnaden. Den senare tillkomna Celsiusskolan på östra sidan om Björkgatan har något lägre byggnadshöjd än Almtunaskolan. Enligt slutsatserna i den kulturhistoriska bedömning som gjorts bedöms den södra fasaden, med sina symmetriska sidoflyglar som ytterligare förstärker byggnadens roll, vara mer känslig för förändringar. Känslan av fritt liggande, stor byggnad ska tas tillvara vid utformning av den nya bebyggelsen som detaljplanen möjliggör.



Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen syftar till att skapa förgårdsmark och yta för de biotopskyddade trädalléerna längs Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan.

Mot kringliggande bebyggelse i planområdets västra och södra del skapas denna typ av förgårdsmark av två anledningar. Det ena är att styra så att de nya byggrätterna inte placeras för nära de befintliga bostadshusen. Den andra anledningen är att säkerställa tillgänglighet till de underjordiska ledningar som går genom planområdet. Detta uppnås delvis genom att ingen byggrätt placeras ovanpå dessa ledningar.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Planbestämmelsen syftar till att styra vart de nya skolbyggnaderna tillåts att uppföras inom planområdet, men samtidigt möjliggöra mindre komplementbyggnader för verksamhetens behov.

På ytan kring den gamla delen av Almtunaskolan gäller så kallad *korsmark* enligt planbestämmelsen ovan, vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. Exempel på komplementbyggnader är mindre förrådsbyggnader eller liknande för skolverksamhetens behov. Det huvudsakliga syftet med att styra placeringen i denna del av planområdet är att värna Almtunaskolans södra fasad och byggnadens roll som fritt liggande och stor byggnad. Enligt den kulturhistoriska värderingen har också östfasaden mot Björkgatan och hela småskolebyggnaden betydelse för denna känsla. Den nya förskolans placering tar delvis stöd i de ursprungliga idéerna (se bild på nästa sida) och förskolans höjd begränsas till att underordna sig den gamla Almtunaskolan.



Modell över Almtunaskolan från 1951. Här syns den ursprungliga dammen på skolgårdens södra del. Dammen anlades till minne av den tidigare industrimarken och de vanligt förekommande tegelindustrierna. De två mindre byggnaderna i modellens högra hörn byggdes inte på samma sätt som i modellen. Den föreslagna utbyggnaden i detaljplanen tar delvis stöd i gestaltungsidéerna i denna modell, i huvudsak avseende den nya förskolans placering längs Björkgatan.

Det ges även möjlighet att länka samman Almtunaskolan med den nya grundskolan. Detta går att göra på olika sätt, exempelvis genom att länka samman byggnaderna från våning två och uppåt för att skapa en bred och öppen passage in till skolgården.

Markytan inom planområdet är ganska flack och ligger mellan +9,1 meter i planområdets södra del upp till +10,5 meter i norra delen mot Hjalmar Brantingsgatan. Den nya byggrätten för förskolan blir lägre än den gamla Almtunaskolan och underordnar sig den för att inte skada Almtunaskolans roll och kulturhistoriska värden. Den nya grundskolan som möjliggörs norr om den gamla Almtunaskolan ges en något högre byggrätt. Den norra fasaden bedöms vara något mindre känslig för förändringar och ges en byggnads- och nockhöjd som medger moderna lokaler för skolverksamhet.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



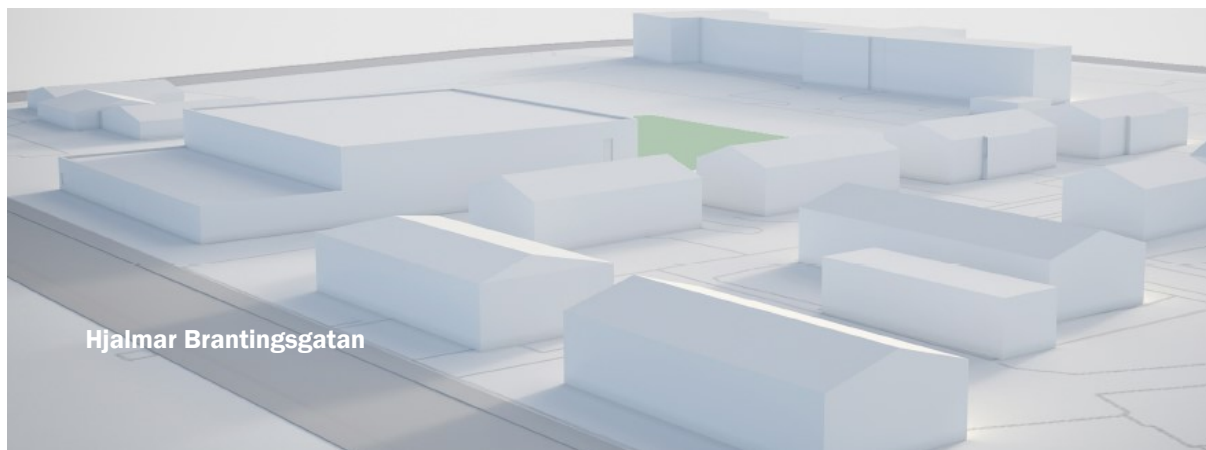
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

p₁ Byggnad ska placeras utefter yttre byggrättsgräns mot Hjalmar Brantingsgatan

Den sistnämnda planbestämmelsen syftar till att säkerställa att den nya idrottshallen placeras i liv med den befintliga bebyggelsen, utanför planområdet, längs Hjalmar Brantingsgatan. På detta vis kan idrottshallen möta den befintliga bebyggelsen och tillföra kvaliteter i gaturummet, exempelvis genom att byggnaden används kvällstid m.m.

e_{1 0} Största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea

Planbestämmelserna som styr bebyggelsens omfattning preciseras med kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadsarea styr bebyggelsens utbredning på marken. Den angivna byggnadsarean för respektive egenskapsområde kombineras med bestämmelser om byggnadshöjd samt nockhöjd för att definiera byggrätten som detaljplanen medger.



Volymstudie av den planerade idrottshallen. Illustrationen visar hur volymen för byggrätten förhåller sig till den befintliga bebyggelsen väster om planområdet och hur idrottshallen möter Hjalmar Brantingsgatan. Notera att i denna illustration saknas den nya grundskolan i bakgrunden (illustration: Sweco).

Naturmiljö

Skolområdet innehåller en del uppvuxna träd som ger karaktär till området. I övrigt finns öppna gräsytor som bland annat används för bollek (fotboll) samt en större grusyta. Naturyrorna bedöms vara av enkel karaktär och ha begränsade ekologiska kvaliteter. Bebyggelsen är också placerad på ett sådant sätt att många av gårdsytorna har en begränsad storlek och får svaga vistelsekvaliteter.

Ett av detaljplanens syften är att förbättra strukturen så att gårdarna får mer samlade former, som i kombination med en bra gestaltning kan få starkare vistelsekvaliteter och en mer effektiv markanvändning. Det är positivt om uppvuxna träd som finns i området kan sparas.

Biotopskydd

Inom planområdet finns trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer (minst fem träd i rad, längs väg eller i öppet landskap). Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper.

Detaljplanen möjliggör bl.a. en mer flexibel byggrätt avseende placering av den nya grundskolan. Dispens från biotopskyddet kan behövas för att nyttja alla de byggrätter som detaljplanen medger. En sådan dispensansökan hanterar kompensationsåtgärder i form av återplantering av träd. Behovet av dispens kan även uppstå i andra fall, exempelvis om byggnader behöver placeras nära trädalléer. Schaktning och grundläggning nära trädalléer kan påverka trädens rotsystem med mera och kan kräva dispens från biotopskyddet. Detsamma gäller om ny bebyggelse uppförs nära träden på sådant sätt att trädkronorna berörs.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet utgörs grundskolan Almtunaskolan med sammanlagt ca 550 elever samt förskolorna Löfteslandets, Ior och Tallens förskola. Tidigare låg även Imanskolan inom planområdet. På östra sidan om Björkgatan ligger gymnasieskolan Celsiusskolan och norr om denna ligger en livsmedelsbutik inom kvarteret Björken.

Detaljplanen möjliggör ytterligare verksamhetsyta för grundskola, förskola samt idrott. Idrottshallen placeras på en separat fastighet för ökad tillgänglighet utöver skolans verksamheter. Tillsammans med en utveckling av Österängens IP förstärks denna del av Fålhagen avseende idrotts- och fritidsliv.

Friytor och gårdsmiljö

Uppsala kommuns riktlinjer för skolors utemiljö är generellt sett minst 40 kvm/barn i förskola och minst 30 kvm/elev i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. I bedömningen av storlek och kvalitéer är det även viktigt beakta tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner m.m.

Detaljplanen möjliggör byggrätter för totalt cirka 2 000 kvm förskola samt cirka 3 800 kvm grundskola. Den yta som i detaljplanen utgör för skola och förskola planeras att ingå i en stor sammanhängande fastighet. I det förslag som ligger till grund för detaljplanen, samt de byggrätter detaljplanen medger, ges ett ungefärligt mått på friyta för de planerade för- och grundskolornas verksamheter.



Situationsplan för den befintliga förskolan i planområdets norra del. Den blåa ytan visar ett exempel på en skolgård på cirka 3 700 kvm.

Den befintliga förskolan planeras få en skolgård på cirka 3 700 kvm. Byggrätten som detaljplanen medger är 950 kvm byggnadsarea i en våning och inrymmer cirka 80 barn. Med byggnadsarea avses den yta som byggnaden upptar på marken. Friytan för förskolan blir strax över 40 kvm/barn enligt den illustrerade förskolegården ovan. Utöver ytan på cirka 4 650 kvm tillkommer parkering, entrétorg m.m. inom kvartersmark.



Situationsplan för den planerade nya förskolan i planområdets södra del. Den blåa ytan visar ett exempel på en skolgård på cirka 4 650 kvm.

Den nya förskolan planeras få en skolgård på cirka 4 650 kvm. Byggrätten som detaljplanen medger är 1 000 kvm byggnadsarea samt byggnadshöjd och nockhöjd på cirka 9 meter respektive cirka 12,5 meter (ovan mark). Denna byggrätt ger möjlighet till en förskola i två våningar som inrymmer maximalt 144 barn. Friytan för förskolan blir cirka 32 kvm/barn enligt den illustrerade förskolegården ovan. Utöver ytan på cirka 4 650 kvm tillkommer parkering, entrétorg m.m. inom kvartersmarken för förskolan.

För grundskolan planeras en skolgård på cirka 20 500 kvm, med ytor för angöring m.m. exkluderat. Byggrätterna som detaljplanen medger är totalt cirka 3 800 kvm byggnadsarea och möjliggör byggnader upp till 3 våningar. Den gamla delen av Almtunaskolan ges en byggnadsarea på max 1 800 kvm och den nya grundskolebyggnaden ges en byggnadsarea på max 2 000 kvm. Grundskolan planeras för 840 elever med möjlighet att utöka till högst 900 elever. För 840 elever ges en friyta på cirka 24 kvm/elev och för 900 elever blir friytan cirka 23 kvm/elev, exklusive eventuella komplementbyggnader.

Detaljplanen möjliggör en fullstor idrottshall i den norra delen av planområdet, ett område som kallas för Österängsbadet. Idrottshallen kommer även att inrymma funktioner, exempelvis omklädningsrum, från angränsande Österängens IP. Österängens IP kommer i sin tur att utvecklas med nya läktare med högre kapacitet m.m. och kommer fortsättningsvis att kunna nyttjas av elever på Almtunaskolan.

Det finns uppvuxna träd inom planområdet. Dessa ska så långt som möjligt sparas för att få en varierad utemiljö med vegetation av varierad skala och karaktär. Den föreslagna utformningen och nya byggrätter medför att alla träd inte kan sparas. Vegetation, planteringar, låga staket m.m. kan användas

för att dela upp skolgårdarna och skapa olika rum i utemiljön. Med ett ökat elevantal ställs också krav på att utemiljön ska vara slittålig, vilket behöver beaktas i kommande detaljprojektering av gårdsmiljöerna.

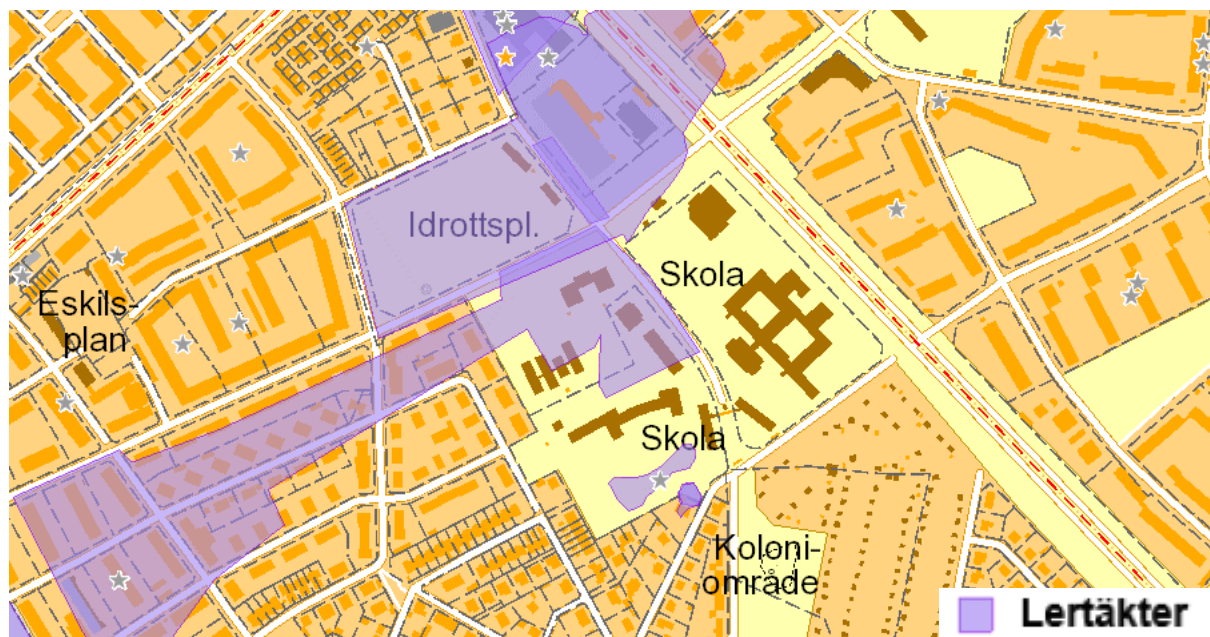
Detaljplanen möjliggör sammanfattningsvis stora sammanhängande skol- och förskolegårdar i ett skyddat och centralt läge i staden. Idrottshallen och närheten till Österängens IP skapar kvaliteter åt skolverksamheterna inom planområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Tillgängligheten för funktionshindrade kontrolleras vid bygglovsskedet. Eftersom att marken inom planområdet är flack finns goda förutsättningar att uppnå god framkomlighet inom området. För att klara tillgänglighetskraven, att avståndet mellan parkeringsplatser för funktionshindrade och byggnadens huvudentré maximalt ska vara 25 meter, så har byggnaderna placerats i anslutning till omgivande gator och ett område med servitut för angöring har säkrats på plankartan. På detta sätt kan god tillgänglighet nås samtidigt som skolgårdarna hålls bilfria.

Mark och geoteknik

Almtunaskolan ligger på mark som tidigare varit lertäkt, *Vaksala Nya Tegelbruk*. De exakta förhållandena kring lertäkterna i Fålhagen har under åren varit svåra att utreda. Lerbrytning pågick under cirka 100 år fram till 1950-talet. Lertäkterna sträckte sig över större delen av området norr och söder om Hjalmar Brantingsgatan.



Lertäkter inom samt omkring Almtunaskolan.

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet. En undersökning av ytliga marklager utfördes, samt en undersökning av inomhusluften på den gamla Almtunaskolan, med syfte att utreda om det finns några hälsorisker med förekommande föroreningar.

Marken inom planområdet har tidigare utgjort en lertäkt. Halterna av nickel, kobolt och kvicksilver i underliggande lerig fyllning är marginellt över de generella riktvärden som Naturvårdsverket tagit fram för känslig markanvändning. Den förorenade fyllningen ligger under belastat fallgrus eller mullager och är inte direkt åtkomlig för eleverna på skolan. Den ytliga kopparhalten är högre än i övriga prover. Denna provpunkt är belägen mellan Tallens förskola och den befintliga mat-

salsbyggnaden (se utredningen *PM Miljöteknisk undersökning Almtuna- och Imanskolan*, Bjerking, 2016-03-08). Föreningen ligger ytligt vilket gör att exponering kan ske såväl via hud som inandning av damm och eventuellt annat oralt intag av jord.

a2 *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening åtgärdats*

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en markkvalitet där alla människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Då detaljplanen möjliggör skola med tillhörande skolgårdar bedöms känslig markanvändning vara ändamålsenlig markkvalitet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

De högsta trafikflödena är längs Hjalmar Brantingsgatan. Hjalmar Brantingsgatan har en strategiskt viktig funktion som stadsstråk, *Salabacksstråket* i översiktsplanen, som binder ihop centrum med Sala backe. Längs gatan finns ett så kallat "timglas" som smalnar av körbanan till ett körfält för att hålla nere hastigheten då många barn och ungdomar rör sig i området med anledning av närliggande förskolor och skolor.



Bild på Hjalmar Brantingsgatan, tagen i sydvästlig riktning in mot centrum med Österängens IP till höger i bild bakom trädallén. I mitten av bilden skimtar den grusade ytan där detaljplanen möjliggör en idrottshall som möter Hjalmar Brantingsgatan och fasadlivet hos den befintliga bostadsbebyggelsen. Bilden är tagen i maj 2018.

Kollektivtrafik

Almtunaskolan ligger i anslutning till ett så kallat stadsstråk i översiktsplanen, stråk som innebär en sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik. Utvecklingen enligt översiktsplanen ska ha särskild fokus kring hållplatser och andra strategiska platser längs stråket. Busshållplatser finns längs Hjalmar Brantingsgatan nära planområdet och trafikeras av stadsbussar med hög turtäthet.

Parkering, angöring

Parkering sker på kvartersmark. För grundskolan sker parkering delvis inne på skolgården samt på grusytan mot Hjalmar Brantingsgatan. Tallens förskola genererar trafik in på skolgården via Oxelgatan. Denna trafiklösning bedöms inte vara optimal i och med att denna förskola har ett tidsbegränsat bygglov.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

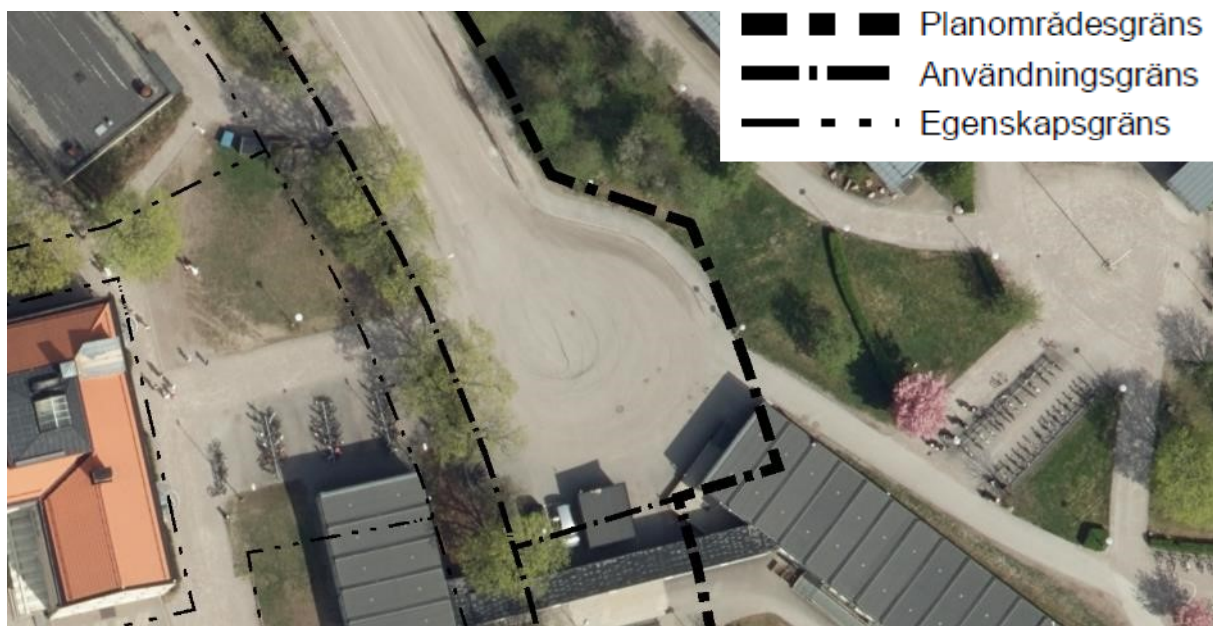
Hjalmar Brantingsgatan utgör ett viktigt uppsamlande stråk för cyklister från västra, centrala och östra Uppsala samt till viss del från norra delarna av tätorten. Längs Björkgatan passerar en stor mängd cyklister, särskilt efter att tidigare gatuparkering togs bort för att främja framkomlighet med cykel. Många elever angör även cykelparkeringarna i planområdets västra del via Oxelgatan, och då sker cykeltrafiken på villagatorna utan separat gång- och cykelväg.



Bild över Uppsala kommuns cykelnät och de olika typerna av cykelstråk.

Förändringar

De kringliggande gatorna, Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan, föreslås ingen ny, förändrad gatu-sektion. För Björkgatan utvidgas gatumarken till att inkludera vändplanen.



Vändplanen på Björkgatan kom till när gatan stängdes för genomfart och skolmodulen placerades mitt i gatan. De svarta gränserna illustrerar plankartans olika gränser för markanvändning och egenskaper.

Ytan för vändplanen är anpassad efter nuvarande utformning, med utrymme för gång på bägge sidor om vändplanen. Syftet med vändplanen är att skapa vändmöjligheter utan backningsrörelser på allmän plats, särskilt med intensiv gång- och cykeltrafik längs Björkgatan under morgon- och eftermiddagstid.

GATA

Gata

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att Björkgatan fortsätter vara gata avsedd för trafik inom tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan. Gatumarken utökas för att inkludera vändplanen.

TORG

Torg

Planbestämmelsen **TORG** är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för olika former av hårdgjorda, öppna platser i det offentliga rummet. Bestämmelsen syftar till att marken fortsätter vara allmän men ingår inte i gatunätet. Det finns fortsatt möjligheter för gång- och cykeltrafik att passera torgytan.

Parkering, angöring, utfart.

I förslaget som ligger till grund för planläggningen har parkeringsytor för 14 bilplatser och 495 cykelplatser illustrerats på kvartersmark. För den nya förskolan har yta för 7 bilplatser och 58 cykelplatser illustrerats. Den befintliga förskolan i planområdets norra del behöver 4 bilplatser och 32 cykelplatser enligt *Parkeringstal för Uppsala* (2018).

Detaljplanen skapar förutsättningar att angöra idrottshallen via den befintliga förskolan genom en gemensam parkeringslösning. Denna gemensamma parkeringslösning säkerställs genom ett servitut. Samnyttjande av parkering kan ske dagtid respektive kvällstid. Den gemensamma parkeringslösningen skapar tillgängliga parkeringar inom 25 meter från entréer till idrottshall respektive förskola. En gemensam parkeringsyta med genomfart föredras framför en vändplan med infart från Björkgatan, i syfte att skapa ett bättre och säkrare trafikflöde. Gatan blir enkelriktad med snedställd parkering mot förskolan, då en sådan lösning bedöms vara säkrast vid hämta/lämna på förskolan och att man slipper korsa en trafikerad gata. Utrymme säkras för att kunna tillskapa hämta/lämna-platser på förskolans kvartersmark (utanför servitutet). Dessa parkeringsplatser bör utformas snedställda för bästa säkerhet.

- a₁** *Servitut avseende rätt till genomfart och parkering till förmån för fastighet för idrottsändamål som belastar fastighet för skoländamål*
Syftet med bestämmelsen är att skapa ett rättighetsområde som säkerställer ytor för genomfart och parkering för idrottshallen. Samnyttjande av parkering för de olika fastigheterna ger en mer effektiv markanvändning och möjliggör en bättre och mer säker trafiklösning istället för att skapa fler in- och utfarter längs Hjalmar Brantingsgatan.

Sammantaget bedöms detaljplanen uppfylla Uppsala kommuns riktvärden för parkering på kvartersmark för de föreslagna markanvändningarna. På nästa sida illustreras ytan för den gemensamma parkerings- och angöringslösningen för idrottshallen och förskolan.

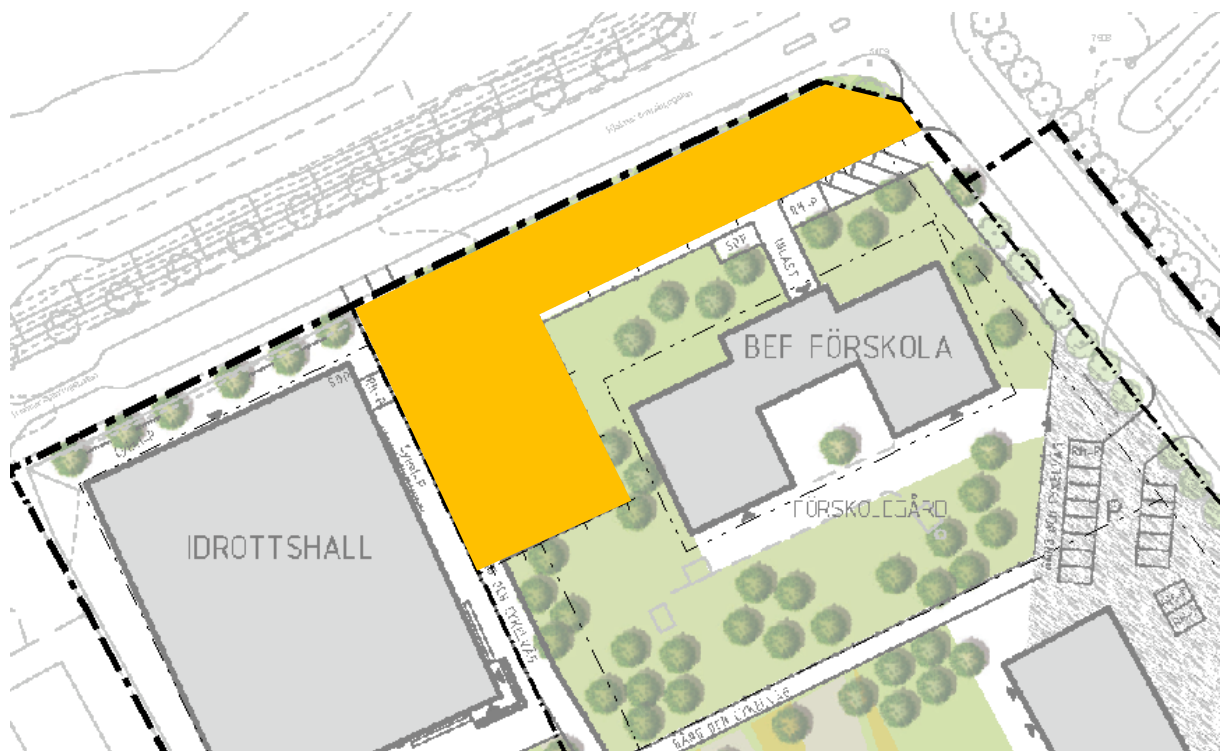
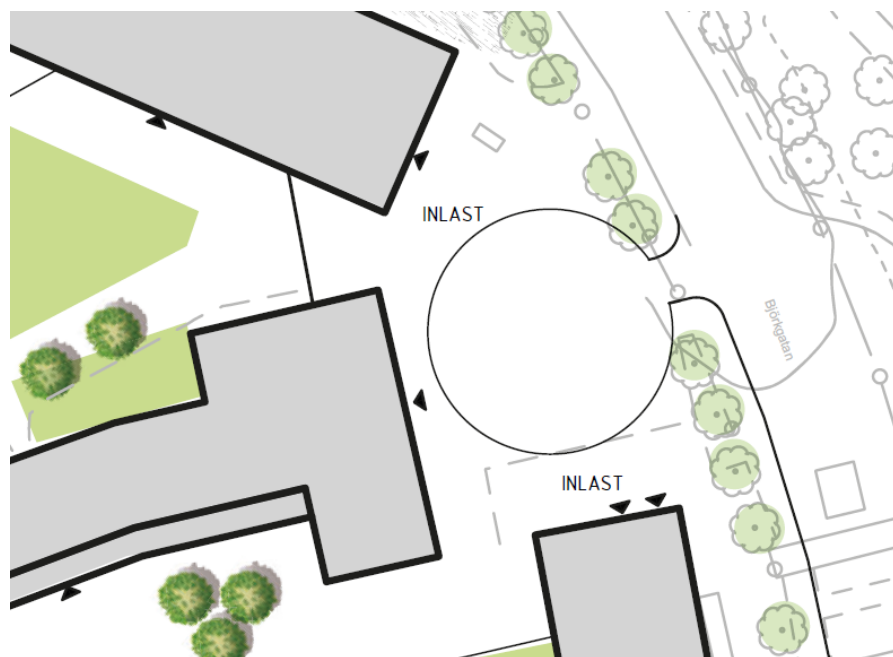


Illustration över ytan (markerad med orange färg) som i detaljplanen utgör servitut för samnyttjande. Ytan illustrerar 14 bilplatser och 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade. Utöver det tillkommer minst 1 plats för rörelsehindrade på kvartersmark för idrottshallen och den befintliga förskolan.

Framför den nya skolbyggnaden skapas ett entrétorg mot Björkgatan med cykelparkering samt bilparkering. Parkering för rörelsehindrade anläggs på själva torgytan. Cykelparkering anläggs också vid övriga strategiska entréer till skolområdet. Ytan för cykelparkering är endast schematiskt redovisat i situationsplanen och det förslag på utbyggnad som ligger till grund för planläggningen.



Urklipp ur situationsplanen med förslaget på hur ytan för samordnade leveranser kan ske på kvartersmark.

Matsal och tillagningskök placeras i den nya grundskolebyggnaden. Leveranser till kök sker från Björkgatan till en samordnad angoringslösning mellan befintliga skolbyggnad, den nya grundskolebyggnaden och den nya förskolan. Denna yta möjliggör leveranser, sophämtning m.m. på kvartersmark och säkras genom så kallad *prickmark*, mark där byggnad ej får uppföras, på plankartan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Bullernivåerna ligger enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 på runt 55 dBA ekvivalent närmast vägområdet, stora delar av planområdet har dock bullernivåer under 50 dBA.

Luftkvaliteten i området är god. Enligt beräkningar från 2010 ligger dygnsmedelvärde för kvävedioxid under 24 µg/m³ och medelvärdet för partiklar ligger under 20 µg/m³. Det innebär att miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.

Luftmätningar i byggnaderna visar att föreningar av polyaromatiska kolväten, PAH, finns detekterade i inomhusluften. Men dessa förekommer i halter som enligt Naturvårdsverket inte innebär någon hälso risk. Ett undantag är dock fluoranten, där halterna i inomhusluften i samtliga lokaler överskrider referenskoncentrationen. För dibensofuran, som detekterats i både inomhus- och utomhusluften, finns inget jämförelsevärde varför det enligt utredningen är svårt att bedöma risken med exponering av ämnet. Föreningarna i inomhusluften kommer troligen både från utomhusluft via ventilationen och från material inne i byggnaden, alternativt från inträngande luft genom grundkonstruktionen. Sammanfattningsvis görs bedömningen att eleverna och personalen Almtunaskolan inte utsätts för någon hälso risk orsakad av att skolan är lokaliserad på en tidigare lertäkt igenfylld med massor som har okänd föroreningsgrad.

Solinstrålning, klimat

Planområdet innefattar många öppna ytor där solinstrålningen är god. Andelen träd och vegetation inom planområdet ger också skuggrika platser, som i sin tur ger varierade mikroklimat. Vid detaljplanens genomförande är det av stor vikt att stora träd i området sparas för att ge skugga inom skolgårdarna. Gårdsmiljön bör också utformas med en variation av både öppna och slutna ytor samt med en betydande del grönska för att mikroklimatet ska bli bra inom området.

Vattenområden

Vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Planområdet ligger inom den yttre zonen i vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vid arbeten djupare än inom 1 meter över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå) ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller i detta fall för schaktning, pålning och så vidare.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i planeringsunderlaget *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige antog i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet för Almtunaskolan ligger inom ett område med hög känslighet för grundvattnet. De olika nivåerna av känslighet beskriver hur känslig en plats är för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Planområdets läge innebär att en riskanalys bör göras.

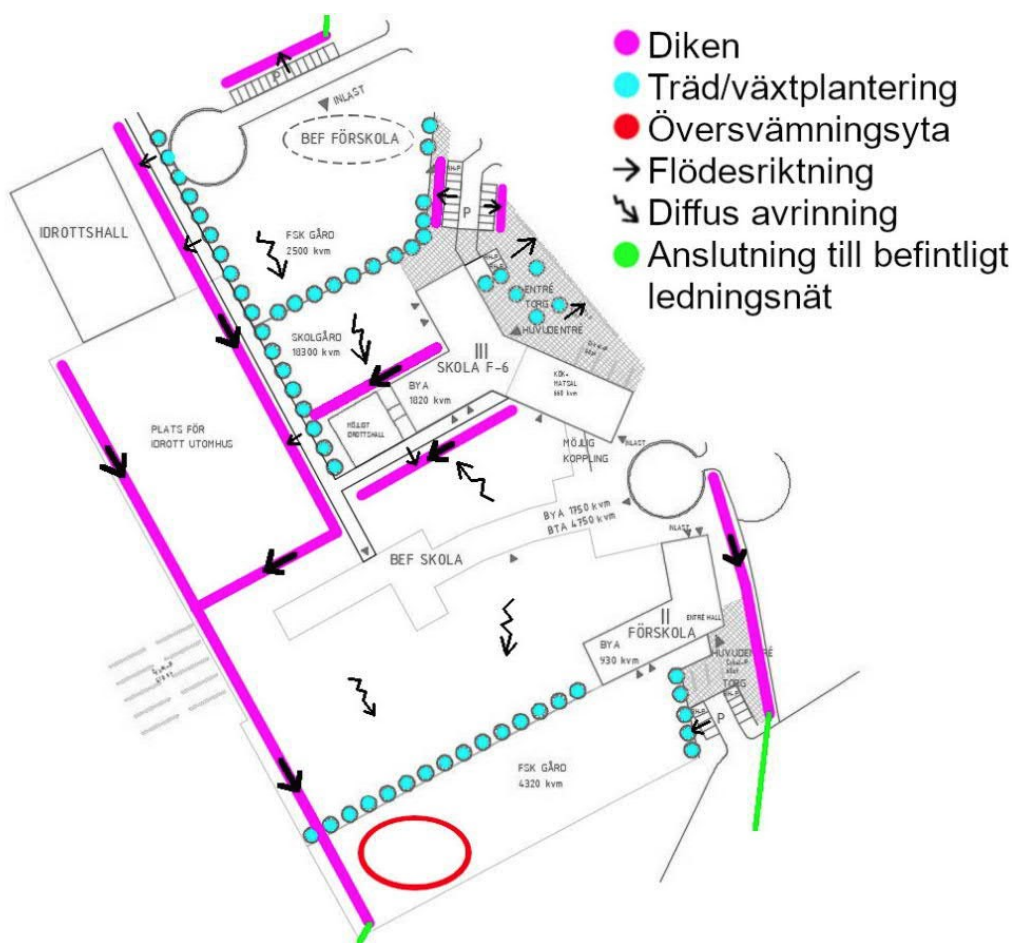
Teknisk försörjning

Dagvatten

Recipienten för dagvatten är Fyrisån, där delsträckan heter Jumkilsån – Sävjaån. Miljö kvalitetsnormerna, MKN, för ytvatten längs denna delsträcka klassificeras enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS. Enligt VISS klassificerades Fyrisåns ekologiska status för den aktuella sträckan som måttlig år 2018 med kvalitetskrav *god ekologisk status år 2027*. Orsakerna till tidsfrist för god ekologisk status är övergödning (tidsfrist år 2027), morfologiska förändringar (år 2027) och kontinuitet (år 2021). Den utslagsgivande kvalitetsfaktorn är kiselalger, som bedöms till måttlig status, på gränsen till god. Detta ger en viss osäkerhet i bedömningen. Fosforhalten i Fyrisån under motsvarande period har god status, men halten ligger nära gränsen mellan god och måttlig. Referensvärdet är beräknat med hänsyn tagen till andelen jordbruksmark och jordart. Sammantaget klassas Fyrisån i denna del med måttlig status, men nära gränsen till god. Kvalitetsfaktorn fisk klassar statusen som måttlig.

Fyrisåns kemiska ytvattenstatus var under 2018 *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Kvalitetskraven för 2021 är satt till god kemisk ytvattenstatus. Det är höga kvicksilverhalter i ån som gör att den kemiska statusen klassificeras som uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Även förekomst av antracen och polybromerade difenyletrar (PBDE) bidrar till den klassningen.

Dagvattenutredningen ger ett förslag på hur man genom dagvattenåtgärder kan uppfylla kravet att 20 mm nederbörd fördröjs lokalt inom planområdet. Åtgärdsförslaget är att via diffus avrinning över grönytor leda dagvattnet till makadamdiken, se bild nedan. Som komplement används träd- och växtplanteringar vid torgytorna samt en översvämningssyta som skydd vid extrem nederbörd.



Utdrag ur dagvattenutredningen med förslag på placering av åtgärder inom planområdet.

I dagvattenutredningen beskrivs olika förslag på hur dagvattenlösningarna kan dimensioneras. Planområdets och kvartersmarkens storlek, kontra de byggrätter som detaljplanen medger, gör att det bedöms finnas goda förutsättningar att skapa en fungerande dagvattenhantering inom kvartersmark för den föreslagna markanvändningen.

Ledningar

Det går en spillvattenledning genom planområdets södra del. Marken ovanför denna ledning får inte bebyggas, vilket säkerställs genom en planbestämmelse på plankartan.

- u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att ingen byggnad kan placeras på marken ovanpå ledningarna.

Avfall

En gemensam angöringsyta skapas där avfallshantering och leveranser kan samordnas på kvartersmark. Angöringsytans storlek möjliggör en vändplan för att undvika backningsrörelser. För idrottshallen och förskolan i planområdets norra del skapas ett servitut för en enkelriktad gata med yta för att fordon för avfallshantering kan angöra utan backningsrörelser.

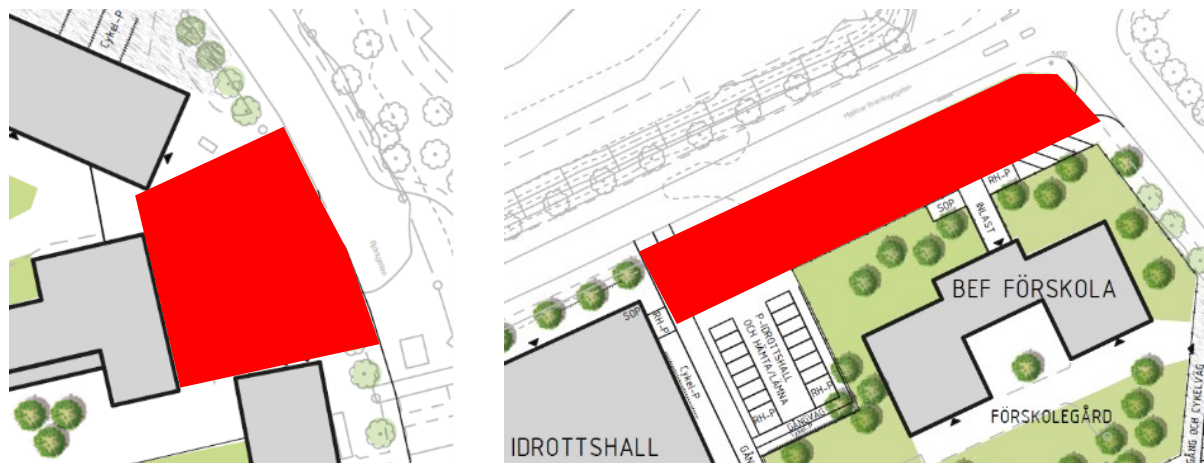


Illustration över möjliga ytor för angöring på kvartersmark och som säkerställs på plankartan. Bilden till vänster visar den samordnade lösningen mellan grundskolan och den nya förskolan i planområdets södra del. Till höger illustreras motsvarande yta för idrottshallen och förskolan i planområdets norra del.

El, värme med mera

Det finns ett antal ledningar för fjärrvärme och el längs Björkgatan och Furugatan. Belysningsstolpar och belysningskabel finns i mark längs gator inom, samt runt om, planområdet. Ledningar för fiber och annan kommunikation finns inom samt angränsande till planområdet vid Björkgatan och Hjalmar Brantingsgatan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploaterarna står för kostnader för utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats, samt anpassningar till allmän plats. Exempel på anpassning till allmän plats är in- och utfarter från Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Exempel på detta är åtgärder på allmän plats såsom gång- och cykelväg längs Björkgatan och torgytan där de tillfälliga modulbyggnaderna är uppförda.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Markföroreningar

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljöförvaltningen, Uppsala kommun, i enlighet med miljöbalken 10 kap 11 §. Likaså ska Miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Miljöförvaltningen informeras omgående.

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.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som eventuellt är nödvändiga.

Dispens från vattenskyddsområde

Markarbeten ska utföras inom planområdet. Då planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde krävs dispens för markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta.

Ledningar

Följande berörda ledningar finns inom och invid planområdet enligt ledningskoll i december 2018:

- Skanova
- Tele2
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall fjärrvärme
- Vattenfall Eldistribution
- IP Only
- Belysningsstolpar och belysningskabel i mark längs gator inom, samt runt om, planområdet.

Inom planområdet säkras marken för åtkomst till en avloppsledning som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB. Detta görs med en planbestämmelse på plankartan om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Det bedöms finnas goda förutsättningar att ansluta till befintliga dagvattenledningar. Omhändertagande av dagvatten sker via anslutning till kommunal dagvattenanläggning. Dimensionering och bedömning av eventuellt fördröjningsbehov hanteras närmare i det tekniska samrådet inför byggstart och kan kräva att en dagvattenutredning genomförs av byggherren.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

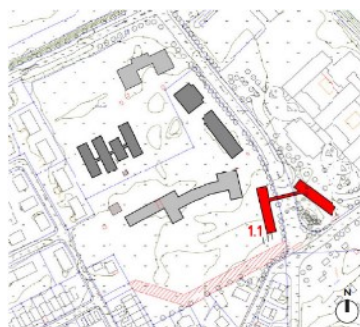
Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Ansökan om fastighetsbildning görs i samband med samrådsskedet av detaljplanen.

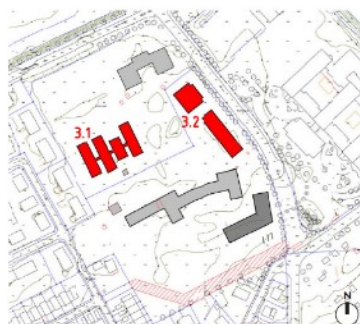
Marken inom planområdet kommer att delas in i två fastigheter och byggas ut i etapper. Idrottshallen blir en egen fastighet och för- och grundskolorna samlas på en gemensam fastighet.



1.
1.1 Paviljonger rivs, evakuering av elever behövs.



2.
2.1 Ny förskola byggs.



3.
3.1 Tallens förskola rivs. Barnen flyttar in i ny förskola.
3.2 Matsal och gymnastikhall rivs.



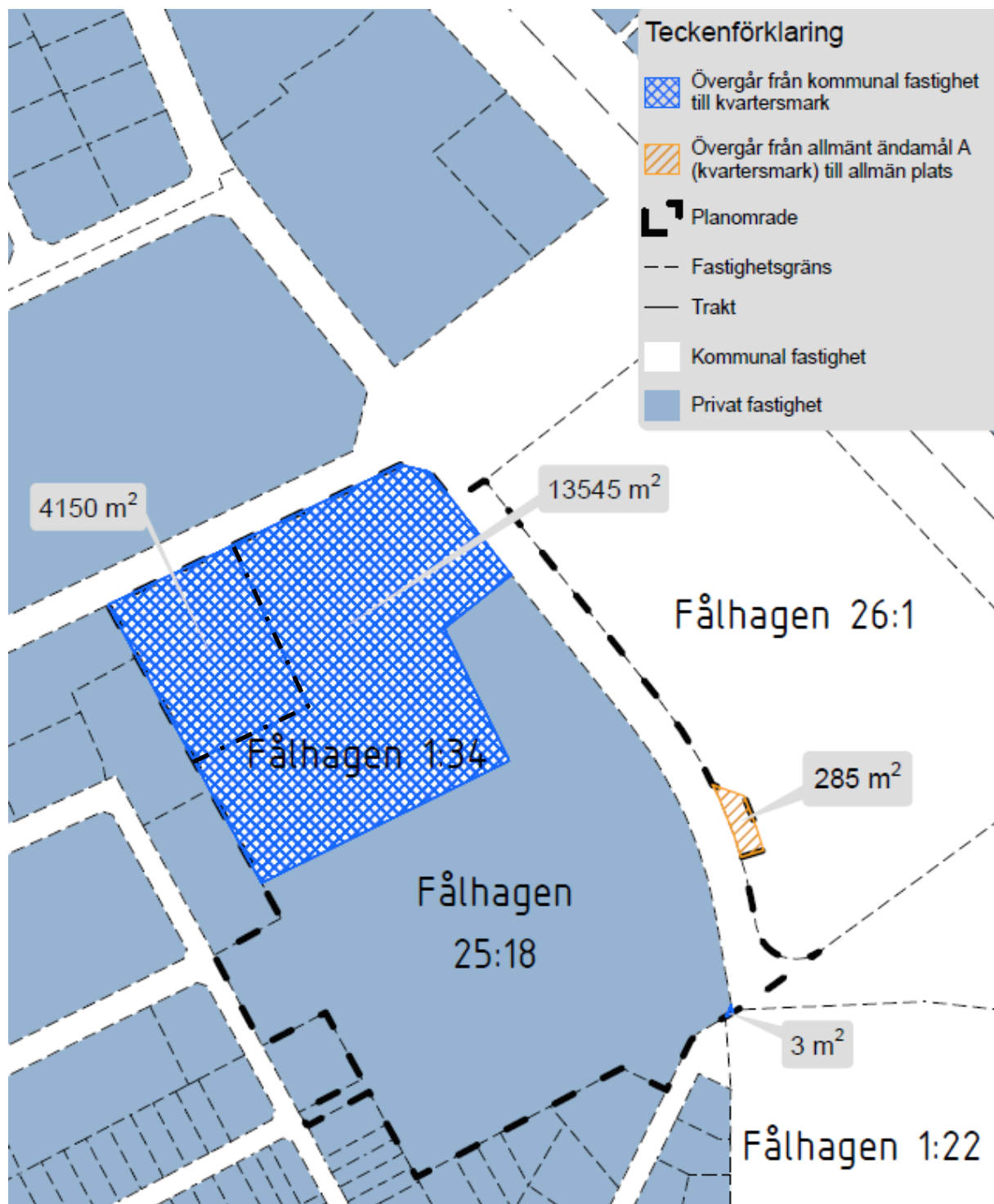
4.
4.1 Ny skola byggs.
4.2 Ny idrottshall (sportfastigheter).
4.3 Provisorisk matsal under byggtiden antligen fristående eller i befintlig skolbyggnad. Maten kan levereras från Celsiusskolans tillagningskök.
4.4 Ombyggnad av befintliga Almtunaskolan.

Principskiss över de olika etapper som den planerade utvecklingen är tänkt att genomföras.

Upphävande av tomtindelning

För fastigheten Fålhagen 25:18 finns en tomtindelingsplan fastställd 1966 (0380-246/FÅ25) som inte är förenlig med planförslaget. Denna tomtindelning behöver upphävas inom planområdet för att kunna bilda en fastighet för den föreslagna markanvändningen. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Karta över konsekvenser för fastigheter inom planområdet vid detaljplanens genomförande.

Totalt övergår cirka 17 700 kvm från den kommunägda fastigheten Fålhagen 1:34 till privat ägo. 4 150 kvm övergår till markanvändningen **Idrott** och 13 545 kvm övergår till markanvändningen **Skola**.

Cirka 285 kvm av fastigheten Fålhagen 26:1 (Celsiuskolan) övergår från kvartersmark A, allmänt ändamål, till allmän plats GATA för att ge planstöd till den vändplats som finns redan före detaljplanens genomförande.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

I nollalternativet ges inga möjligheter att öka elevantalet för grundskolan och antalet förskoleplatser kommer att minska. I innerstaden är behovet av förskoleplatser stort. Tallens förskola, som har ett tillfälligt bygglov som inte går att förlänga, måste rivras under 2020 och därmed blir det ett förstärkt underskott av förskoleplatser. Den gamla detaljplanen medger ingen byggrätt för en ny förskola inom området. Med anledning av den tomtindelingsplan som fortsätter gälla för området blir det fortsatt svårt för Skolfastigheter AB att kunna fastighetsbilda den mark de förvärvat i samband med bolagets bildande.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Stadsbilden påverkas till viss grad på det sätt att vissa byggnader får en högre byggnads- och nockhöjd och strukturen förändras. Nya byggnader ger också en något förändrad karaktär. Den gamla Almtunaskolan, som har miljöskapande värden, bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. De byggnader som planeras att rivras till förmån för nya, högre byggnader bedöms kunna tillföra större stadsbildskvaliteter än vad nuvarande byggnader inom planområdet har.

Målet med planläggningen är även att förbättra strukturen så att fler visuella kvaliteter kan tillföras Hjalmar Brantingsgatan och så att gårdens funktioner kan förbättras genom mer samlade former och funktioner.

Detaljplanen bedöms sammantaget ha en positiv påverkan på stadsbilden.

Naturmiljö

Detaljplanen kommer innebära att träd och vegetation behöver tas bort för att möjliggöra de nya byggnaderna inom planområdet. Det är negativt att uppvuxna träd försvinner, men vid utformningen av skolgårdarna kan nya träd planteras för att behålla de gröna kvaliteter som finns. Planområdet består ursprungligen av mycket hårdgjorda ytor, och här finns också möjligheten att utveckla området för att få mer genomsläppliga ytor och mer växtmaterial. Skolgårdarna kommer att användas av fler elever än idag, vilket gör att den också måste vara robust och klara mer slitage. Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär att de ekologiska och gröna kvaliteterna försämras.

Rekreation, friluftsliv och sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör en utveckling av stadsdelens rekreations- och friluftsliv i och med att en idrottshall uppförs inom planområdet. Idrottshallen får funktioner som även stärker Österängens IP som idrottsplats och tillför nya funktioner i området för idrottsklubbar, föreningar och skolverksamheter m.m.

Mark och vatten

Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna för Uppsala- och Vattholmaåsarna följs bedöms ingen negativ påverkan av skyddsområdet ske.

För dagvatten visar de översiktliga beräkningarna i dagvattenutredningen att det med stor marginal finns plats att inrymma de föreslagna åtgärderna. Utöver fördröjning har åtgärderna en renande effekt.

I och med att planområdet saknar lokal anlagd dagvattenhantering före detaljplanens genomförande bedöms det ske en stor förbättring av dagvattensituationen i och med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen. Samtliga föroreningshalter och mängder minskar relativt före den föreslagna utbyggnaden, vilket innebär att det bedöms ske en förbättring av MKN för recipienten.

Hälsa och säkerhet

Mer elever kan generera något mer trafik vid men detta bedöms vara marginellt. Det är också positivt att många elever får möjlighet att gå på en centralt belägen skola. Sett ur stadens perspektiv bedöms planen kunna generera mindre trafik än om skolan varit belägen på en mindre central plats. Eftersom större delar av skolgårdarna vänder sig inåt och skärmas av, både av befintlig och ny bebyggelse, bedöms ljudnivån bli god även vid en eventuell trafikökning. Angöring sker både från norr (vid Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan) och söder (Furugatan), med syftet att trafiken inte ska ledas för långt in i området samt undvika biltrafik inne på skolgårdarna. Det skapar förutsättningar för en trygg miljö för både lek och gående samt angöring med cykel. Varken buller-, luft- och trafiksituationen bedöms få någon påvisbar negativ förändring till följd av planens genomförande.

Ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra så att fler elever kan gå på skolan, vilket innebär att friytan per elev minskas. Detta kan ha negativa konsekvenser för barns folkhälsa. Dock bedöms detta till viss del kunna kompenseras av att gårdsytorna kan nyttjas bättre om strukturen förbättras samt närheten till den nya idrottshallen och Österängens IP. Det finns också positiva hälso- och säkerhetsaspekter i att fler barn kan gå i skola i närheten av sina hem och inte tvingas till långa transporter.

Tillgänglighet

Detaljplanen innebär att de gång- och cykelstråk som går tvärs över området påverkas. Då markytan är knapp och behovet av friyta stort så står viljan att skapa en sammanhållen skolgård med mycket friyta i konflikt med viljan att förbättra kopplingen för gång- och cykel genom området. Detaljplanen innebär att det allmänna gång- och cykelstråk längs Björkgatan förstärks och kopplar samman de passager/stråk som finns genom Fålhagen. Orienterbarheten inom planområdet kan förbättras med nya gång- och cykelstråk på kvartersmark som binder samman skolgårdarna och de allmänna gång- och cykelstråken.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården C 40 A för Uppsala stad enligt miljöbalkens kapitel 3. Riksintresset bedöms dock inte påverkas negativt av den föreslagna detaljplanens genomförande. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5 då recipienten är Fyrisån. Dagvatten bedöms kunna hanteras inom kvartersmark och detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 avseende det generella biotopskyddet samt att planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna. Inom planområdet finns äldre träd längs Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan samt inne på skolgården. Här gäller det generella biotopskyddet för alléer. Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att några av dessa träd behöver fällas, vilket kräver dispens från biotopskyddet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planförslaget berör ej miljöbalkens kapitel 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 27 juni 2019

Torsten Livion
detaljplanechef

Linus Pettersson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2018-12-19