Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2022-001215

Handläggare:
Cecilia Wiik 018-727 47 52

Planbeskrivning
Detaljplan för del av kvarteret Tegelpannan

Standardförfarande

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 31 mars och 21 april 2023

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Innehåll

Inledning....4
Sammanfattning....4
Ändringar efter samråd....4
Vad är en detaljplan?....5
Planprocessen....5
Handlingar....7
Granskningshandlingar....7
Tidigare ställningstaganden....7
Översiktsplan....7
Utvecklingsplan Gränby....7
Detaljplaner....8
Planens innehåll....9
Planens syfte....9
Planens huvuddrag....9
Planområdet....10
Stadsbilds- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning....12
Kulturmiljö....19
Forn- och kulturhistoriska lämningar....19
Park och natur....20
Trafik och tillgänglighet....21
Sociala frågor....25
Mark och geoteknik....26
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten....27
Hälsa och säkerhet....35
Teknisk försörjning....40
Motiv till detaljplanens regleringar....41
Användning av mark och vatten....41
Genomförandefrågor....46
Fastighetsrättsliga frågor....46
Tekniska frågor....48
Ekonomiska frågor....49
Organisatoriska frågor....50
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel....51
Planens konsekvenser....52
Stads- och landskapsbild....52
Kulturmiljö samt forn- och kulturhistoriska lämningar....52

Naturmiljö 53
Mark och vatten 53
Hälsa och säkerhet 54
Sociala effekter 54
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken 55
Översiktsplanen 55
Miljöbalken 55
Medverkande 57

Inledning

Sammanfattning

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en badanläggning bestående av en simhall och en utomhusbassäng på norra Gränbyfältet. Planen syftar också till att ge skydd åt en fornlämning samt ge planstöd åt ett batterilager och möjliggöra ett lager för eventuellt kommande arenaverksamhet i anslutning.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en badanläggning bestående av en simhall för framför allt simsport samt en utomhusbassäng. Utomhusbassängen planeras att hålla tillräckliga mått för att användas för större tävlingar samt vara öppen för allmänheten.

Den nya anläggningen kommer att bli en mötesplats för simsportevenemang, simträning och rekreation i Uppsala. Fastighetsutvecklarens avsikt är att utforma platsen så att den blir välfungerande, trygg och välkomnande.

För att kunna möjliggöra en funktionsupphandling av badanläggningen är detaljplanen framtagen för att vara flexibel och placering och utformning av byggnader och anläggningar regleras inte. Byggnadernas sammantagna utbredning på mark samt maximala höjd regleras dock. För att säkerställa avrinningen regleras vissa markhöjder.

Planen är utformad med hänsyn till att planområdet ligger intill Bärbyleden/väg 55, som är primär transportled för farligt gods. Intill planområdet finns ett batterilager som har tidsbegränsat bygglov till år 2034. Detaljplanen möjliggör en flytt av det befintliga batterilagret till en plats inom planområdet som kan användas tillfälligt eller permanent. Batterilagret ges planstöd eftersom det har en viktig funktion i Uppsalas elförsörjning.

I en träddunge inom planområdet finns en forntida offersten, Brillingestenen. För att ge kommunen rådighet över att fornlämningen bevaras regleras platsen där stenen finns som allmän plats, PARK. Platsen var tidigare reglerad som kvartersmark.

Allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark säkras med markreservat.

Ändringar efter samråd

Under samrådet innefattade planförslaget en arena för upp till 6 000 besökare, bekräftande av ett hotell samt möjlighet till utbyggnad med cirka 250 rum, en badanläggning, ett lager för arena och ett batterilager. Efter samrådet är detaljplanen delad i två. En del för badanläggningen, batterilagret samt lager för arena respektive en del för arenan och hotellet. Anledningen till att planen delats är att planeringen för badanläggningen är brådskande eftersom Uppsala är i stort behov av en ny simhall.

Detaljplanen för arenan och hotellet pågår parallellt och kommer att ställas ut för granskning i en separat detaljplan. Batterilagret ligger inom det område som planläggs för arena. När arenan byggs måste batterilagret flyttas, fram till dess ligger det kvar. Det pågår parallellt ett arbete inom kommunen med att hitta en annan placering för

batterilagret. Om det inte finns en annan plats när arenan byggs och batterilagret måste flyttas så har kommunen säkerställt en plats inom planområdet för badanläggningen. Skulle platsen aldrig nyttjas för batterilager är det istället möjligt att använda den ytan till ett lager för den eventuellt kommande arenan.

Planhandlingarna är också justerade så att:

- Brillingestenen och den närmast omgivningen regleras som allmän plats, PARK.
- Krönet på vallarna mot Bärbyleden regleras som allmän plats, PARK.
- Kvartersmarken närmast vallarna regleras med prickmark så att den inte kan bebyggas. Bebyggelse tillåts inte närmare Bärbyleden än i tidigare gällande detaljplan.
- En planbestämmelse införs på plankartan som reglerar att marksanering eller annan skyddsåtgärd ska komma till stånd innan startbesked får ges.
- Riskbestämmelserna har reviderats utifrån den nya förutsättningen att vallarna ska vara kvar samt att hanteringen av klor i badanläggningen ska göras på tillräckligt avstånd från andra verksamheter.
- För att förhindra infiltration av dagvatten från körbara och grusade ytor har en planbestämmelse om att anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten ska vara täta införts på plankartan.
- En planbestämmelse om att släckvatten ska uppsamlas i täta system invid byggnader har införts på plankartan.
- En upplysning om att kulturmiljölagen måste följas vid eventuella fynd av fornlämning har införts i planbeskrivningen.
- Markhöjder för att säkerställa flödesriktning vid skyfall har införts på plankartan.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

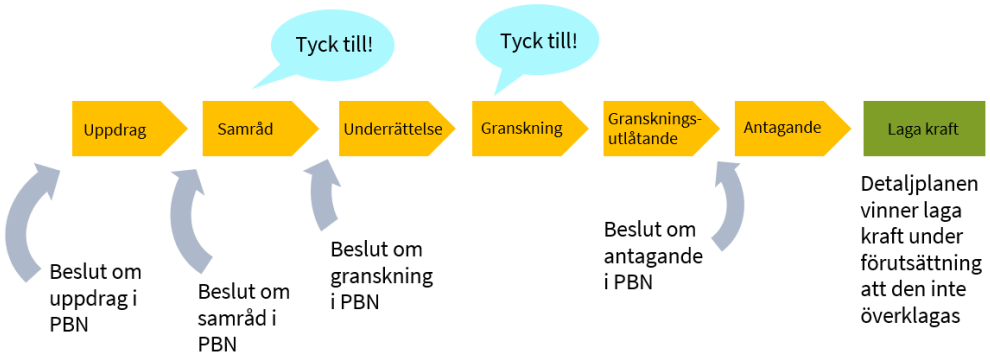
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2022-03-24. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:


Tyck till!
Tyck till!
Uppdrag
Samråd
Underrättelse
Granskning
Granskningsutlåtande
Antagande
Laga kraft
Beslut om uppdrag i PBN
Beslut om samråd i PBN
Beslut om granskning i PBN
Beslut om antagande i PBN
Detaljplanen vinner laga kraft under förutsättning att den inte överklagas

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-05-20
- Fastighetsförteckning*
- Ett av Brillinges gravfält, arkeologisk förundersökning av gravfält L194:3940, Arkeologikonsult, 2023
- PM riskbedömning grundvatten, Bjerking, 2023-01-20
- Projekterings-PM, miljö- och geoteknik, Bjerking, 2022-04-07, rev 2022-07-12
- Markteknisk undersökningsrapport, miljö- och geoteknik, Bjerking, 2022-04-04
- PM dagvatten, Bjerking, 2023-02-23
- Projektbeskrivning, 2022-12-22
- Riskutredning Uppsala event- och upplevelsearena och simhall, AFRY, 2023-02-08
- Tillgänglighetsanalys Gränby simsportanläggning, Ramboll, 2023-02-28

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i stadshusets kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

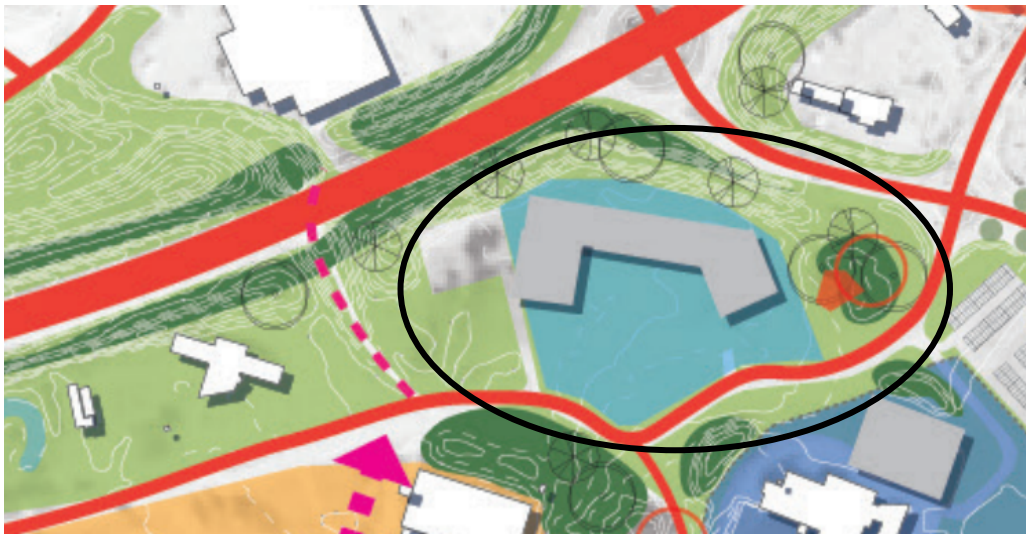
I översiktsplanen redovisas området delvis som stadsbygd och delvis som del av stadsstråk. Förslaget om planläggning bedöms vara överensstämmande med översiktsplanen.

Utvecklingsplan Gränby

För Gränbyfältet finns en utvecklingsplan som godkändes av kommunstyrelsen i maj 2020. I den redovisas området som möjlig plats för en skola, gymnasieskola, idrott eller

kontor, samt som område för park och grönyta. Etablering av en anläggning för fritid och rekreation är i linje med utvecklingsplanen. Samtidigt innebär det att grund- eller gymnasieskolan som är inritad i utvecklingsplanen måste få en annan placering, utanför planområdet. Badanläggningen tar också mark som redovisas som park och grönyta i anspråk. Därför bedöms förslaget om planläggning delvis avvika från utvecklingsplanen.

Ett mål med utvecklingsplanen är att ge riktlinjer för hur utvecklingen av Gränbyfältet kan stärka tryggheten i omgivande områden. Detaljplanen är till största delen i linje med intentionerna i utvecklingsplanen gällande de sociala aspekterna. Genom att stora byggnader placeras i utkanten av fältet skärmas fältet av från omgivande trafikbuller, och fältet får en bättre inramning. Badanläggningen kan också bidra till att fler människor rör sig genom området, vilket kan verka trygghetsskapande.



Figur 1. Utsnitt från markanvändningskartan i Utvecklingsplan Gränby. Ungefärligt läge för denna detaljplan markerat med svart ellips. Ljusgrön färg betecknar park och grönområde. Turkos färg redovisar plats för skola, gymnasieskola, idrott och kontor. Rosa streckad linje redovisar snabbcykelväg.

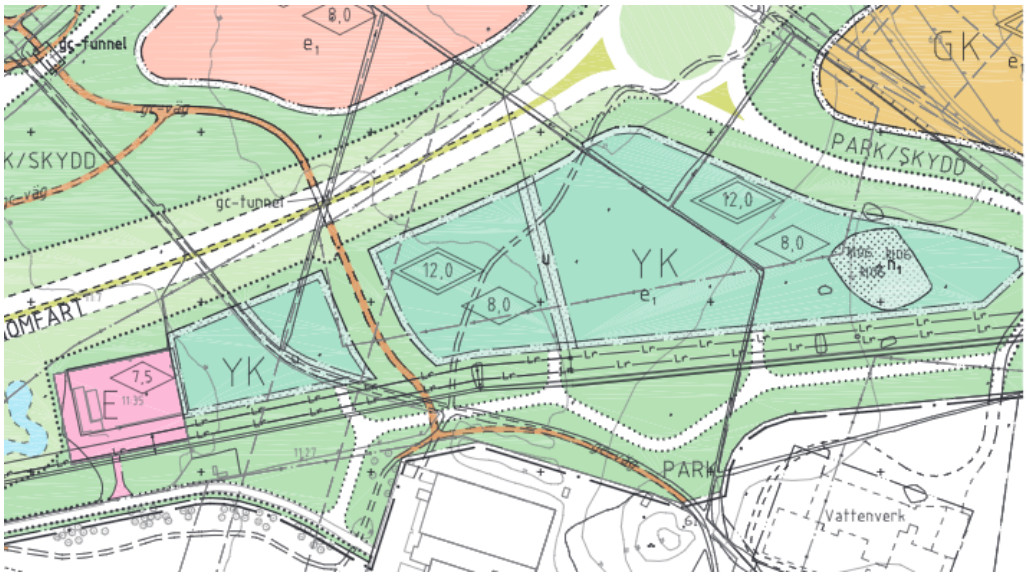
Avvikelsen mot utvecklingsplanen är motiverad eftersom kommunen behöver en ny badanläggning. Platsen invid de befintliga sporthallarna har flera samlokaliseringsfördelar, till exempel nyttjande av befintliga parkeringar och annan infrastruktur. Även närheten till hotellet är en fördel, till exempel vid tävlingar. Badanläggningen blir en ny mötesplats, och stärker dessutom norra Gränbyfältets roll som plats för evenemang och sport.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Detaljplan för Bärbyleden, etapp 3, delen Röbo till Brillinge/E4 (aktnummer 0380-P2004/33), som vann laga kraft 27 september 2004. I den regleras marken för idrott och kontor. Byggnadshöjden regleras till åtta meter och totalhöjden till tolv meter över .

Transformatorstation tillåts efter enskild prövning. Träddungen runt Brillingestenen regleras med prickmark och får inte bebyggas.

Öster om Arenahotellet samt närmast trafiklederna finns ett område som regleras som parkmark samt för skydd. Skydd ska tolkas som område för skydd mot störning och kan till exempel innebära område för bullervallar och bullerplank.



Figur 2. Utsnitt ur plankarta för Bärbyleden, etapp 3, delen Rödbo till Brillinge/E4. Blågrön färg betecknar byggrätt för idrott och kontor. Mörkgrön färg betecknar område för PARK och SKYDD. Den ljusgröna färgen närmast vägen betecknar område för GENOMFART.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en badanläggning bestående av en simhall och en utomhusbassäng på norra Gränbyfältet. Planen syftar också till att ge skydd åt en fornlämning samt ge planstöd åt ett batterilager och möjliggöra ett lager för eventuellt kommande arenaverksamhet i anslutning.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en badanläggning bestående av en simhall för framför allt simsport samt en utomhusbassäng. Utomhusbassängen planeras att hålla tillräckliga mått för att användas för större tävlingar samt vara öppen för allmänheten.

Den nya anläggningen kommer att bli en mötesplats för simsportevenemang, simträning och rekreation i Uppsala. Fastighetsutvecklarens avsikt är att utforma platsen så att den blir välfungerande, trygg och välkomnande.

För att kunna möjliggöra en funktionsupphandling av badanläggningen är detaljplanen framtagen för att vara flexibel och placering och utformning av byggnader och anläggningar regleras inte. Byggnadernas sammantagna utbredning på mark samt maximala höjd regleras dock. För att säkerställa avrinningen regleras vissa markhöjder.

Planen är utformad med hänsyn till att planområdet ligger intill Bärbyleden/väg 55, som är primär transportled för farligt gods. Intill planområdet finns ett batterilager som har tidsbegränsat bygglov till år 2034. Detaljplanen möjliggör en flytt av det befintliga batterilagret till en plats inom planområdet som kan användas tillfälligt eller permanent. Batterilagret ges planstöd eftersom det har en viktig funktion i Uppsalas elförsörjning.

I en träddunge inom planområdet finns en forntida offersten, Brillingestenen. För att ge kommunen rådighet över att fornlämningen bevaras regleras platsen där stenen finns som allmän plats, PARK. Platsen var tidigare reglerad som kvartersmark.

Allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark säkras med markreservat.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

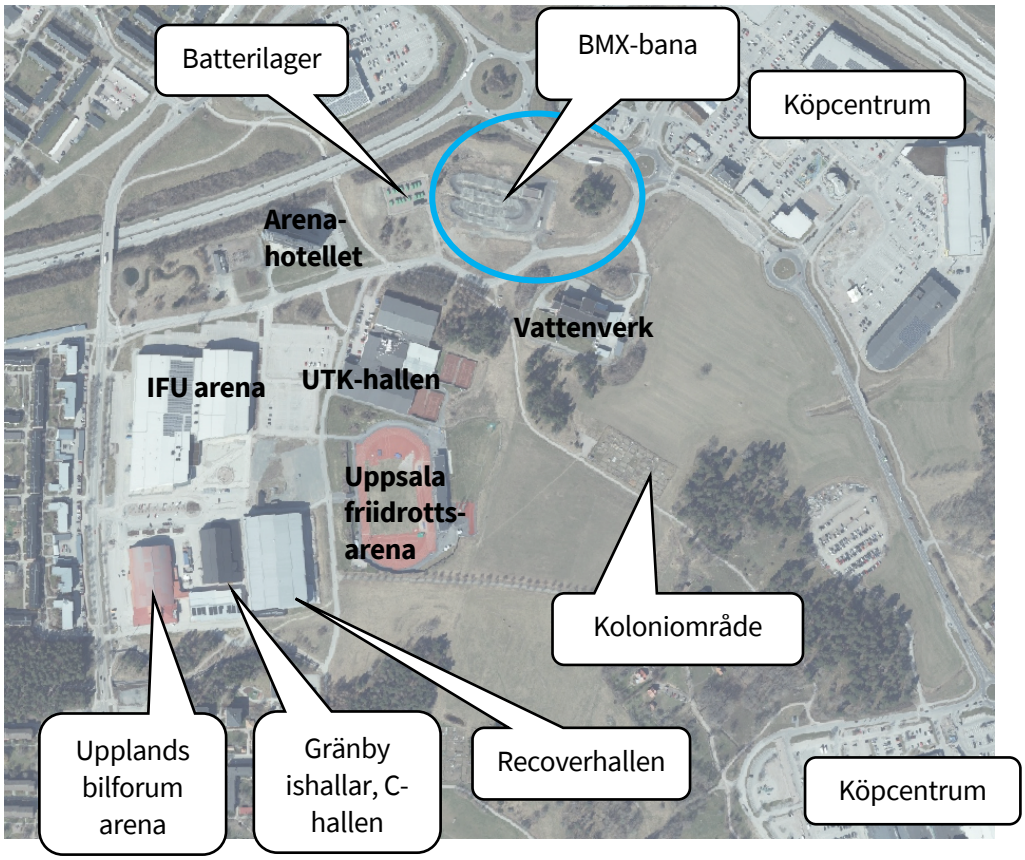
Planområdet omfattar cirka 3,8 hektar och ligger ungefär tre kilometer från Uppsala centralstation, på Gränbyfältets norra del, precis söder om Bärbyleden/väg 55.

Figur 3. Orienteringskarta över Uppsala. Ungefärligt planområde är markerat med blå ellips och Uppsala centralstation med en blå prick.

Planområdet omgärdas av Bärbyleden/väg 55 i nordväst och Österleden i nordost. Väster om planområdet ligger det befintliga Arenahotellet och söder om ligger Gränby sportfält med sporthallar, idrottsytor och parkeringsplatser. Inom planområdet finns idag en BMX-bana.

Figur 4. Karta över planområde med fastighetsgränser innan planens genomförande. Planområdet markerat med tjocka svarta linjer.

Gränbyfältet är ett stort grönområde som i väster gränsar till Gränby sportfält med flera stora sporthallar samt utomhusanläggningar för idrott. Längs med Österleden finns två stora handelsplatser. På fältet finns också kolonilotter, lekparker, en 4H-gård med djur och flera gång- och cykelstråk. På fältet finns även aktivt brukad odlingsmark. Strax söder om planområdet ligger ett vattenverk. I söder smalnar parken av och omgärdas av bostadsbebyggelse. Det är främst flerbostadshus från 50- och 60-talen med tre eller fyra våningar. Runt Gränby centrum och längs Vaksalagatan pågår en omfattande utveckling med flera nya bostadskvarter.



Figur 5. Ortofoto över Gränbyfältet med ungefärligt planområdet inringat med blå ellips. IFU arena (för innebandy och friidrott), Upplands bilforum arena (främst för ishockey), Gränby ishallar, C-hallen (för bandy).

Stadsbilds- och landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet ligger norr om sporthallarna, och platsen rymmer en BMX-bana och stora gräsbevuxna ytor med enstaka buskar och träd. BMX-banan är belagd med grus och höga ramper. Banan har en tillfällig och enkel karaktär. Området skärmas av med buller- och skyddsvallar längs med trafikledernа. Vallarna är planterade med blommande buskar och låga träd. Vallarna utgör ett visuellt skydd mot trafikleden. I planområdets östra del finns en träddunge, i vilken det finns en forntida offersten, Brillingestenen.

Figur 6. Planområdet sett från väster på Edith Södergrans gata. BMX-banans ramp sticker upp framför träddungen där Brillingestenen står.

Figur 7. Planområdet sett från öster. Till höger syns BMX-banan och i bakgrunden Arenahotellet.

Figur 8. Vy från Arenahotellet. I förgrunden syns gång- och cykelvägen mellan Nyby och innerstaden, där bakom batterilagret i gröna containrar. Ytterligare längre bort breder BMX-banan ut sig och bakom den ligger en träddunge i vilken Brillingestenen finns.

Nordvästra Gränbyfältet präglas av de storskaliga och slutna sporthallarna samt de vidsträckta ytorna och parkeringsplatserna mellan dem. Området har växt fram successivt, och hallarna har en ganska varierande utformning. Gemensamt är dock att alla har en förhållandevis enkel gestaltning och att det är funktion snarare än form som varit vägledande för deras utförande. Ytorna mellan sporthallarna är utformade för full verksamhet och kan därför upplevas öde vid tidpunkter med mindre aktivitet.

Figur 9. Vy från Arenahotellet med IFU arena till höger i bilden och Recoverarenan i fonden.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en badanläggning bestående av en simhall och en utomhusbassäng.

Planen ger möjlighet för en ny placering av batterilagret som ligger väster om planområdet. Syftet med bestämmelsen är att bereda plats åt ett batterilager med ungefär samma utbredning på mark som det batterilager som finns väster om planområdet. Batterilagret kommer endast att flyttas om marken där det står behövs för annat ändamål. I detaljplanen regleras inte var inom planområdet som batterilagret får placeras. Om batterilagret aldrig flyttas in i planområdet kan ytan istället användas för att bygga ett lager för den eventuellt kommande arenan väster om planområdet.

Väster om badanläggningen pågår detaljplanering för en större arena. Detaljplanen möjliggör ett lager för den eventuellt kommande arenaverksamheten.

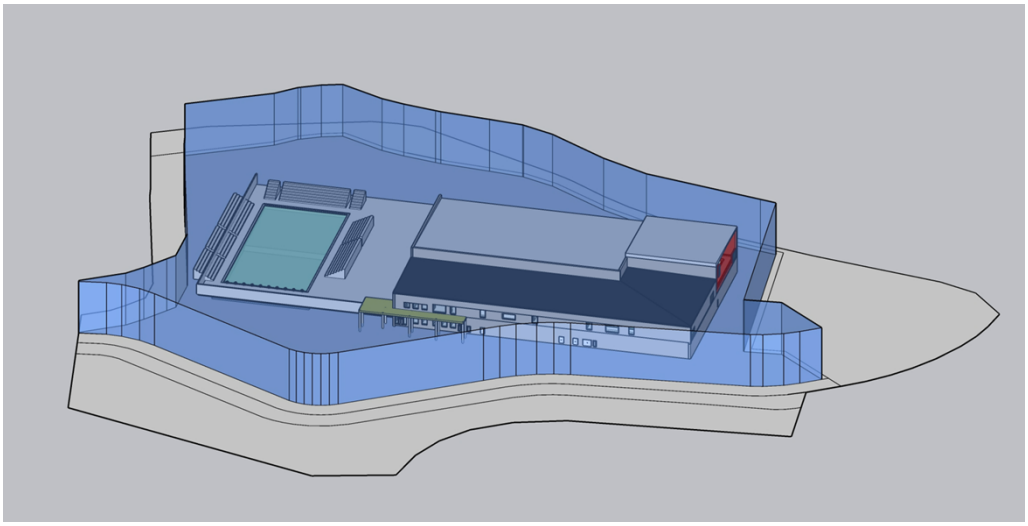
Inom användningen badanläggning är det möjligt att anlägga parkering och andra funktioner för badanläggningens behov. Det är möjligt att anlägga en högre del på simhallen som kan inrymma ett hopptorn.

Detaljplanen är flexibel och reglerar endast anläggningarnas volym. Placering av simhallen, utomhusbassängen, lagret för arena eller parkeringsplatsen i förhållande till varandra regleras inte. Det innebär att flera olika utformningar av platsen är möjlig. Ett genomförande av planen i sin helhet kommer dock att innebära att platsen förändras, oavsett hur de olika funktionerna placeras eller utformas. Byggnader får vara maximalt vara 38 meter över nollplanet. Befintlig marknivå ligger cirka 20 till 21 meter över nollplanet vilket innebär att byggnader högst får vara cirka 18 meter över markhöjd. På

byggnaden tillåts också en högre del för ett hopptorn. Den får vara ytterligare nio meter högre än övrigt tak, det vill säga cirka 27 meter hög.

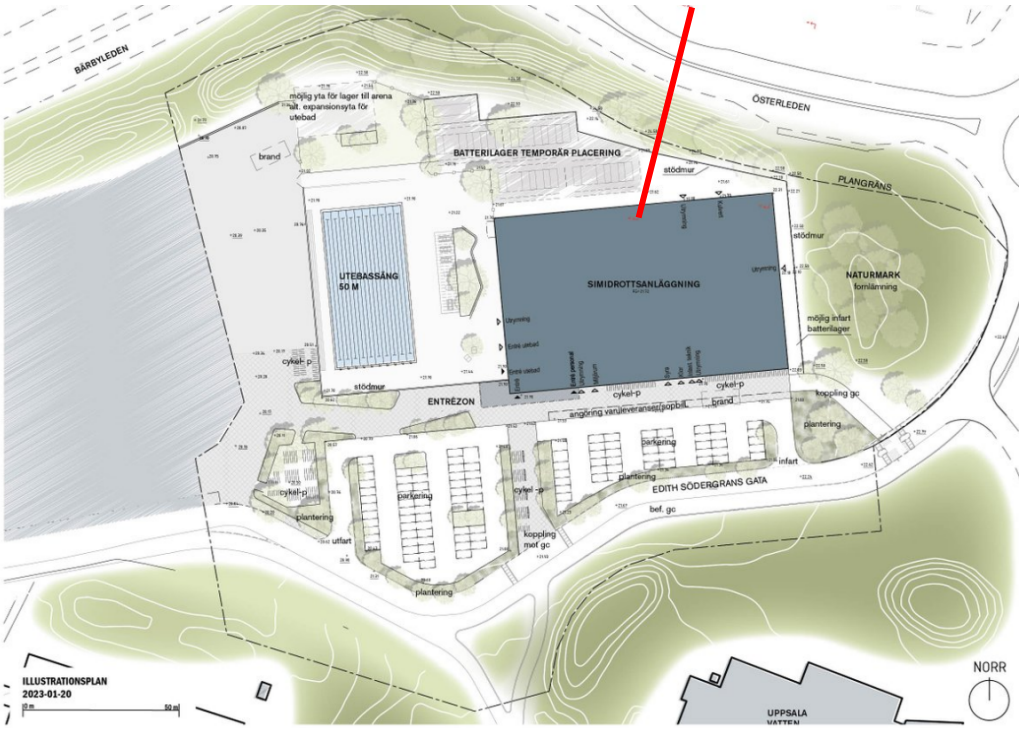
Figur 10. Volymstudie av simhall med byggnadsdel för hopptorn i ett av hörnen. Bild White arkitekter.

Byggnadsarean får vara sammanlagt 7 000 kvadratmeter som störst. I arean räknas både simhallen och eventuellt lager för arena samt komplementbyggnader som till exempel kiosk eller bod.



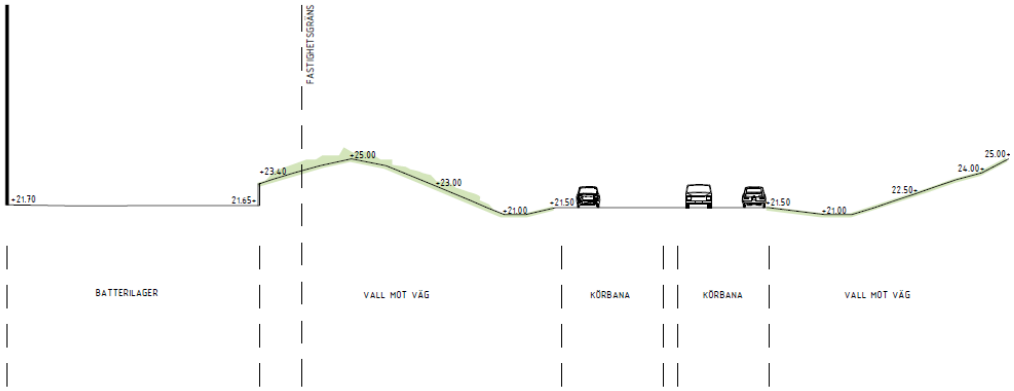
Figur 11. Blå, genomskinlig figur redovisar det tredimensionella rum som planen medger möjlighet att placera byggrätten inom. Byggrätten reglerar att endast del av rummet får bebyggas. Bebyggelsen inom det blå figuren är ett exempel på hur platsen kan disponeras.

I planområdets östra del finns en träddunge i vilken det finns en fornlämning, en offersten kallad Brillingestenen. I tidigare detaljplan omfattades stenen och dungen av kvartersmark vars användning begränsades av prickmark. I denna detaljplan regleras marken istället som allmän plats PARK för att ge kommunen rådighet över platsens utformning och säkra allmänhetens tillträde.



Figur 12. Möjlig placering av byggnaderna på platsen samt användning av ytorna mellan. Röd linje markerar dragning av sektion. Sektionen visas i figur nedan. Bild White arkitekter.

För att säkra att vallarna mot Bärbyleden/väg 55 blir kvar regleras dess höjdrygg som allmän plats, PARK. På plankartan regleras att inga byggnader placeras mot vallarna genom prickmark.



Figur 13. Sektion av intrång i vallarna. Sektionens dragning markeras med röd linje i figur 9. Bild White arkitekter.

Möjlig gestaltning och användning

Badanläggningen kan användas av simklubbar och simskolor för träning och tävlingar, samt av allmänheten för motionssim. Utomhusbassängen kan också användas av allmänheten under sommarsäsongen. Både inomhus och utomhus möjliggör detaljplanen för 50 meter långa bassänger som klarar standard för större evenemang.

Figur 14. Vy över möjlig utformning och placering av planområdet. Bild White arkitekter.

Detaljplanen ska möjliggöra en funktionsupphandling av badanläggningen och därför regleras inte gestaltningen på plankartan. Gestaltningen kommer att utgå från systemvalen vid val av stomme, ytterväggar, golv och tak. Valet av dessa samt grundvolymer och storlekar på fönsterytor görs inte på estetiska grunder. Det estetiska arbetet måste därför utgå från dessa material och former, ta vara på de kvaliteter som finns i dem och behandla dem med omsorg och skärpa.

Eftersom det är kostnadsdrivande att schakta för att gräva ned bassängen så att den hamnar i entréplan så kan bassängerna placeras en våning upp. I höjd med entrén kan teknikrummen placeras vilket kan innebära en sluten bottenvåning. För att bryta upp volymen är det möjligt att till exempel arbeta med elementindelningar, olika ytbehandlingar, ytstrukturer, kulörer, linjeringar.

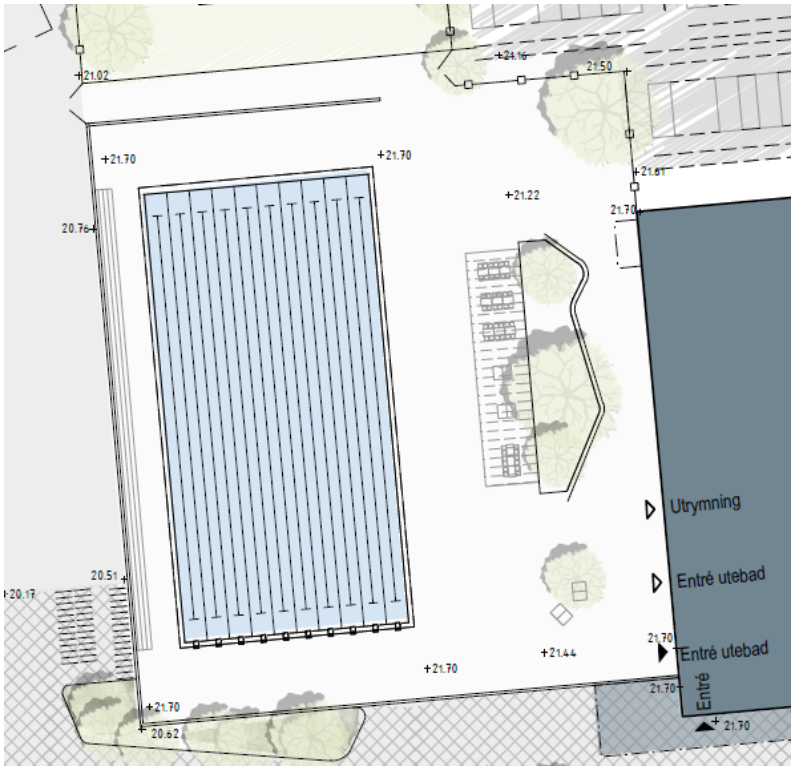
Figur 15. Illustration av möjlig utformning av simhallens fasader. Bild White arkitekter.

Simhallen och utomhusbadet kan placeras indragna från Edith Södergrans gata med en parkering i förgrunden. Simhallens entré kan vändas mot parkeringen så att den blir tydlig och det är lätt att orientera sig.

Figur 16. Illustration av möjlig utformning av simhallens entré. Bild White arkitekter.

Detaljplanen reglerar inte ytan runt utomhusbassängen, men det är viktigt att platsen utformas med omsorg för att både kunna användas vid simtävlingar och av allmänheten för rekreation. Platsen runt utomhusbassängen föreslås utformas så att den kan möbleras på ett flexibelt sätt. Närmast bassängerna kan ytorna beläggas med marksten eller trä, där kan till exempel finnas sittbara gradänger och trädäck. I nära anslutning till bassängen kan en permanent läktare placeras. Den kan kompletteras med temporära läktare vid större simtävlingar.

På platsen runt utomhusbassängen kan det finnas utrymme för eventtält, yta för aktiviteter, lösa och permanenta sittmöjligheter samt inslag av grönska, till exempel genom välavgränsade upphöjda planteringar och enstaka träd. Skugga kan skapas genom tak eller segel och enstaka träd.



Figur 17. Utsnitt ur illustration av möjlig utformning av utomhusbassängen och platsen runt omkring. Platsen ska vara en flexibel yta som går att möblera utifrån flera olika behov. Bild White arkitekter.

Kulturmiljö

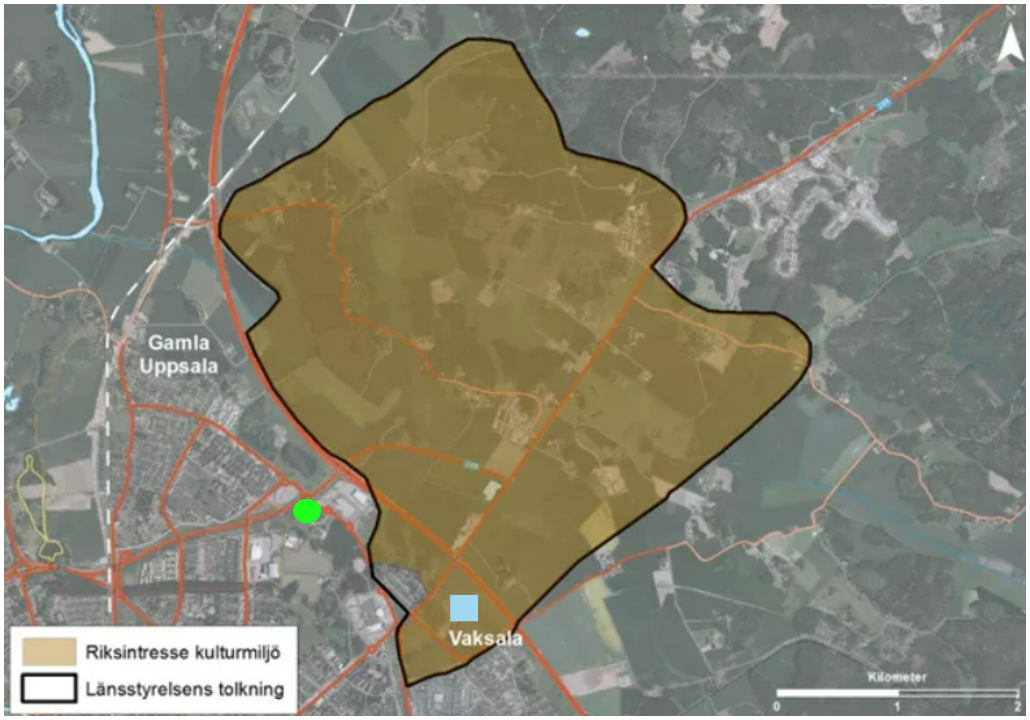
Planområdet ingår i ett område som kommunen tidigare bedömt har kulturmiljövärden, då det ingår som en del av en den öppna, flacka Uppsalaslätten (Vaksala U 28). Planområdet ingår inte i kärnområdet för kulturmiljön. Bedömningen att planområdet är en del av området för kulturmiljö är framtagen år 1990. Då fanns varken E4:ans dragning öster om planområdet eller utbyggnaden av handelsområdet Gränby. De redovisade kulturmiljövärdena är på grund av de stora förändringarna av området inte längre relevanta för planområdet.

Forn- och kulturhistoriska lämningar

Planområdet ligger nära de delar av Vaksala som ingår i riksintresse för kulturmiljövården (Vaksala C 36). Riksintresset omfattar både fornlämningsmiljöer från bronsålder och äldre järnålder, samt sockencentrum med kyrkomiljö som speglar olika epoker och funktioner knutna till Vaksala sockencentrum.

Riksintresset uttrycks genom grav- och boplatsområden så som stensättningar och skärvstenshögar från främst bronsåldern. Det finns också järnåldersgravfält och runstenar.

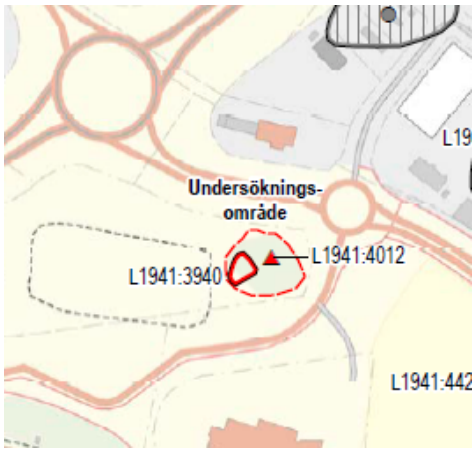
Vaksala socken hade sitt centrum runt kyrkan. I anslutning finns bland annat tiondebod från 1400-talet, prästgårdsbyggnader och sockenmagasin.



Figur 18. Kartbild från Uppsala kommuns översiktsplan som visar utbredningen av riksintresset för Vaksala (riksintresse C 36). Ljusgrön ring markerar ungefärligt planområde. Ljusblå fyrkant markerar Vaksala kyrka.

Inom planområdet finns två fornlämningar. En forntida offersten, Brillingestenen (L1941:4012) samt ett gravfält (L1941:3940).

Parallellt med detaljplanen har en förundersökning för gravfältet tagits fram (Arkeologikonsult 2023). Förundersökningen visade att det finns fler förhistoriska gravar på platsen än vad som tidigare varit känt, totalt cirka 20 stycken. Gravfältet härstammar troligen framförallt från äldre järnåldern. Inga fynd tillvaratogs på platsen.



Figur 19. Karta som visar utbredningen av det undersökta området. De två fornlämningarna markeras med röd triangel respektive röd heldragen linje. Röd streckad linje markerar det arkeologiska undersökningsområdet. Bild Arkeologikonsult.

Brillingestenen, träddungen och marken runt regleras i detaljplanen som allmän plats, PARK. Stenen kommer att ligga kvar och träddungen runt ska bevaras. Kommunen har fortsatt rådighet över marken så att allmänhetens tillgång till platsen säkerställs.

Platsen för gravfältet och dess skyddszon ligger delvis inom kvartersmark där byggrätt medges. En ansökan om att gräva ut gravfältet är skickad till länsstyrelsen. Runt planområdet finns fler platser för arkeologiska fynd och det är därför tydligt att Gränby och Vaksala är platser med en lång historia.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete så ska arbetet omedelbart avbrytas vid den del som fornlämningen berör. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10 §.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet är en del av Gränbyfältet, och platsen är till största delen ianspråktagen för BMX-bana eller hårdgjord för trafikändamål. På platsen finns också skyddsvallar mot Bärbyleden/väg 55. De ytor som inte är hårdgjorda består av gräsytor, både skötta och mer vilda, samt planteringar med låga träd och buskar på skyddsvallarna mot Bärbyleden/väg 55. Det förekommer också enstaka träd och större buskar på andra ställen inom området.

Marken inom planområdet har tidigare klassats som öppen mark, med torr frisk gräsmark, enligt en utförd biotopkartering (Calluna, 2015). Inga naturvärdesobjekt har redovisats inom området. I öst finns en skogsdunge som planeras vara kvar.

Det finns registrerade observationer av ärtsångare och sparvhök inom området. Ärtsångaren finns framför allt i buskvegetationen ovanpå skyddsvallarna. Tornfalken skulle kunna bygga bo i någon av de byggnader som finns runt platsen. Den observerade sparvhöken är sannolikt förbiflygande eftersom det inte finns några attraktiva livsmiljöer för sparvhök inom planområdet.

På platsen finns också fynd av stjärtmossa och vit sminkrot. Fyndet av vit sminkrot finns öster om skogsdungen och alltså utanför det område där planen medger bebyggelse. Fynd av stjärtmossa finns inom området för BMX-banan. Stjärtmossan är en rödlistad art, men den är inte fridlyst enligt artskyddsförordningen.

Gränbyfältet är ett av Uppsalas största park- och rekreationsområden. Planområdet omgärdas dock främst av de stora sporthallarna, av Uppsala vattens vattenverk, Arenahotellet samt delvis av jordbruksmark. Den nya bebyggelsen kommer därför snarare knyta an till området för sporthallar än till park- och rekreationsområdet.

Förändringar

Genomförandet av planen innebär att största delen av planområdet kommer att hårdgöras och bebyggas, med undantag av träddungen längst i öster samt vallarna mot Bärbyleden/väg 55 som kommer att sparas och skyddas genom regleringar på plankartan.

Vid förekommande fågelhäckning kan anpassningar av anläggningsarbetet behöva göras i tid eller utförande i enlighet med artskyddsförordningen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Söder om planområdet ligger Edith Södergrans gata som är en lokalgata. Gatan förbinder Råbyvägen med Österleden och Takpannegatan. Väster om planområdet ligger Råbyvägen. Råbyvägen korsar Bärbyleden/väg 55 i en planskild korsning. Via Råbyvägen nås flera av de större sporthallarna söder om planområdet, som till exempel IFU arena.

Råbyvägen utgör en viktig länk till badanläggningen och Gränby sportfält. Vägen har en dygnstrafik på drygt 7 400 fordon. Uppsala kommuns prognos för 2050 är cirka 7 000 fordon per dygn. Skyltad hastighet är 40 kilometer i timmen. I anslutning till sportfältet finns busshållplatser i båda riktningar på Råbyvägen.

Österleden utgör en viktig del för det angränsande vägnätet till badanläggningen. Vägen har en dygnstrafik på drygt 14 000 fordon, uppmätt mellan Edith Södergrans gata och Takpannevägen. Uppsala kommuns prognos för 2050 visar på en dygnstrafik på 11 700 fordon. Skyltad hastighet är 40 kilometer i timmen. På sträckan finns hållplatslägen för buss i båda körriktningarna.

Väg 55 är den huvudled som ansluter E4 till badanläggningen, via Österleden och Edith Södergrans gata. Bärbyleden/väg 55 har norr om planområdet en dygnstrafik på 23 000 fordon. Skyltad hastighet är 90 kilometer i timmen. Vägen har karaktären av motortrafikled där samtliga passager är planskilda.

Uppgifter om trafikmängder på Edith Södergrans gata saknas.

Figur 20. Ortofoto över planområdet och omgivande vägnät med gatunamn utsatta.

Bärbyleden/väg 55, Österleden och Råbyvägen är hårt trafikerade vägar. Edith Södergrans gata däremot är en lugnare lokalgata som äldre barn och ungdomar kan korsa utan vuxens sällskap, till exempel för att använda det gång- och cykelstråk som korsar gatan i planområdets södra del.

Gång- och cykeltrafik

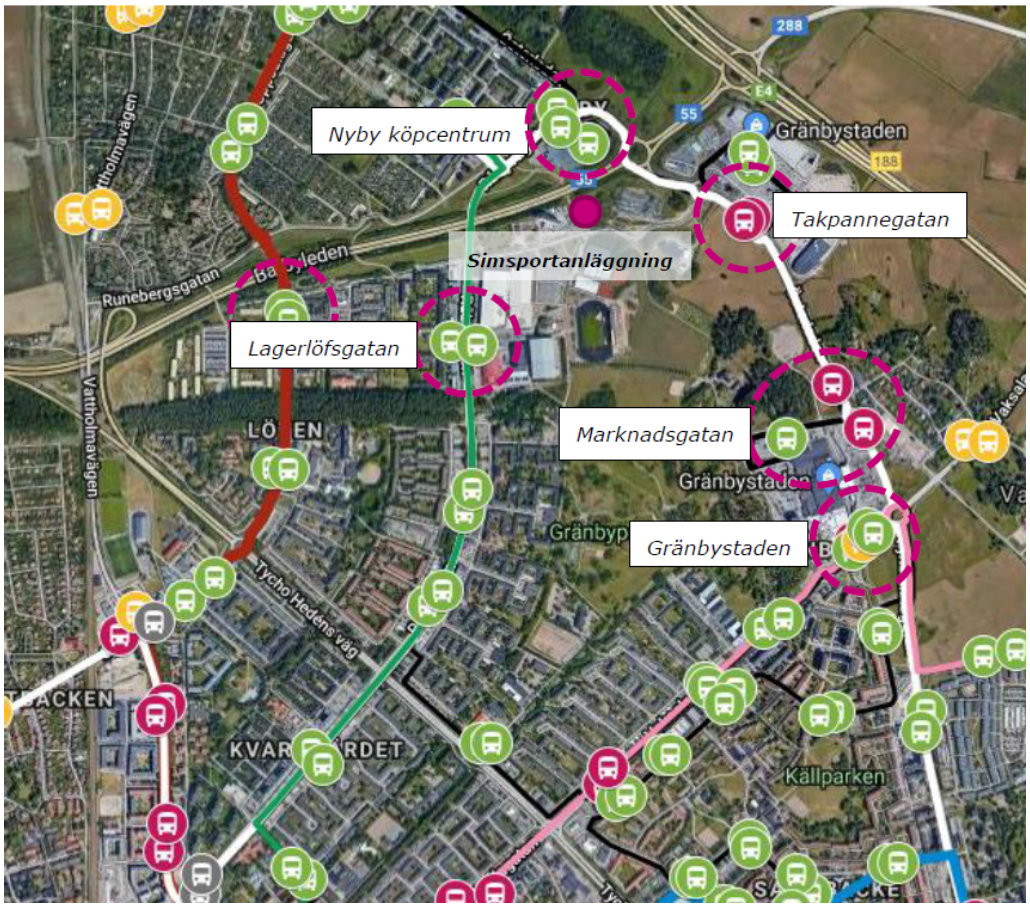
Väster om planområdet löper ett huvudcykelstråk som förbinder Nyby med innerstaden, via Gränby. På Gränbyfältet finns flera målpunkter och vidare söderut nås centrala Uppsala via cykelstråket. Cykelstråket korsar Bärbyleden/väg 55 via en gång- och cykeltunnel. Längs med Edith Södergrans gata finns ett gång- och cykelstråk på södra sidan.

Figur 21. Edtih Södergrans gata sedd mot öster. Träddungen som omger Brillingestenen ses på vänster sida. Längs med gatans högra sida syns gång- och cykelstråket.

Gena, bilfria och trygga gång- och cykelstråk är viktiga för att barn och ungdomar ska kunna ta sig på egen hand mellan olika målpunkter, till exempel mellan hemmet och träning på Gränbyfältet.

Kollektivtrafik

Det finns fem busshållplatser inom ett gångavstånd, cirka 400 till drygt en kilometer från planområdet. Vid Lagerlöfsgatan, cirka 500 meter från planområdet, och Gränbystaden, drygt en kilometer från planområdet, stannar flera busslinjer med goda kopplingar till andra delar av staden. Vid Gränby centrum, Takpannegatan samt Marknadsgatan stannar en buss som kopplar ihop Nyby med Gränbystaden.



Figur 22. Karta som visar omgivande busshållplatser samt sträckningen av busslinjer genom närområdet. De fem närmsta busshållplatserna finns namngivna. Bild Ramboll.

Förändringar

Gång- och cykelvägen söder om Edith Södergrans gata breddas till fem meter på sträckan från Österleden och genom hela planområdet. Längs sträckan planeras anpassningar för nya överfarter till badanläggningen. För att möjliggöra breddningen utökas Edith Södergrans väg något.

Edith Södergrans gata kompletteras med upphöjda överfarter på två ställen för att sänka farten vid övergångarna. Ny kantsten sätts för anpassning till de nya infarterna till den nya anläggningen.

Parkering

Uppsala arenor och fastigheter har tagit fram en prognos för antal besökare till badanläggningen. Den visar att antalet besökare maximalt är 450 under vardagar och 470 på helgerna. Besökstopparna förväntas ske på vardagar, måndag till torsdag, mellan klockan 17.00 och 19.00 samt under söndagar mellan klockan 14.00 och15.00.

Badanläggningen ligger förhållandevis centralt i Uppsala och infrastrukturen för gång- och cykel till platsen är väl utbyggd. Cirka 110 000 invånare bor inom fyra kilometer från badanläggningen, men även de som bor längre bort än så anses ha goda möjligheter att cykla. Uppsala kommun jobbar kontinuerligt för att underlätta för hållbart resande. Bland annat höjs standarden för intilliggande gång- och cykelbana i samband med anläggandet av badanläggningen.

Möjligheten att resa kollektivt till platsen är också god med flera busslinjer inom gångavstånd.

För projektet är en mobilitetsutredning framtagen (Ramboll 2023). I den har ett snitt på 2,6 resande per bil räknats fram. Det innebär att 76 parkeringsplatser behövs för att täcka behovet vid maximalt antal besökare. Skulle antalet resande per bil istället vara 1,8 kommer behovet av parkeringsplatser vid maximalt antal besökare istället vara 110 parkeringsplatser.

För att klara efterfrågan för cykelparkering krävs 132 cykelparkeringsplatser.

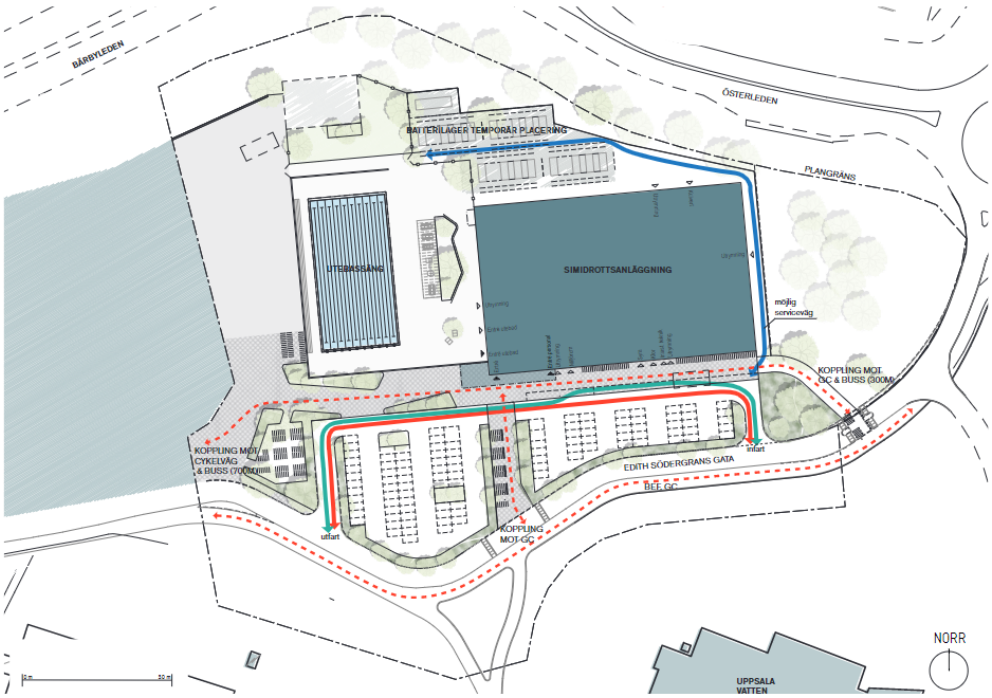
Tillräcklig yta för att ordna nödvändig parkering finns inom kvartersmark.

Vid större tävlingar eller andra evenemang kan besökstoppar förekomma då parkeringsbehovet överstiger antalet parkeringar inom planområdet. Vid dessa tillfällen kan parkering ske på sportfältet söder om planområdet.

Badanläggningen beräknas behöva cirka fyra särskilda parkeringsplatser för personer med funktionshinder. Dessa ska anordnas inom 25 meter från simhallens entré för att klara Boverkets riktlinjer. I anslutning till badanläggningens entré kan också en avlämningsyta för till exempel färdtjänst ordnas. Tillgängliga platser längre från entrén finns också vid Arenahotellet samt på sportfältet. Vid behov kan fler tillgängliga parkeringsplatser ordnas på parkeringsytorna för badanläggningen. I detaljplanen regleras varken var parkeringsplatsen eller entrén till badanläggningen ska ligga men det finns utrymme inom kvartersmark för att ordna funktionerna i förhållande till varandra på flera olika sätt.

Angöring

Angöring för leveranser kan ske längs den södra sidan av simhallen. Lösningen innebär att angöring kan göras utan backrörelser och utan att störas av parkerade bilar. Eftersom anläggningarnas placering inte styrs i planen kan angöringen också lösas på annat sätt. Kvartersmarken är tillräckligt stor för att plats för angöring kommer att gå att ordna på ett tillfredsställande sätt.



Figur 23. Situationsplan över exempel på utformning av området med markerade körsträckor för angöring. Röd heldragen pil markerar angöring för persontrafik. Grön heldragen linje markerar angöring för leveranser och hämtning av avfall. Blå heldragen linje markerar angöring för mindre servicefordon till batterilagret. Röda streckade linjer markerar gång- och cykelvägar. Bild White arkitekter.

Batterilagret måste kunna angöras med två typer av fordon. Dels mindre servicebilar för löpande underhåll och dels större fordon, till exempel om någon av containrarna ska bytas ut eller flyttas. Det finns tillräcklig plats inom kvartersmark för att placera batterilagret så att angöringen är möjlig.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (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. Detaljplanen är flexibel och reglerar varken byggnadernas placering eller utformning, endast deras volym och höjd. Inte heller markens utformning regleras, endast dess höjd i vissa punkter. Det kommer att bli en plats där många människor rör sig vilket ställer stora krav på att det ska vara lätt att orientera sig och ta sig fram på för alla – oavsett förutsättningar. Kvartersmarken inom planområdet är tillräckligt stor för att ordna platsen så. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en universell utformning av platsen.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Bostadsområdena närmast Gränby består främst av flerbostadshus uppförda under andra halvan av 1900-talet. Sedan millennieskiftet har områdena vid Gränby centrum, längs Råbyvägen och Vaksalagatan byggts till. Den äldre bebyggelsen domineras av

hyresrätter och den nya av bostadsrätter. Statistik sammanställd av kommunen visar att upp till 80 procent av de boende i området är idrottsaktiva, men andelen aktiva är lägre i områden med hyresrätter än i områden med bostadsrätter. Generellt sett har bostadsområdena närmast Gränby upplevda och faktiska problem med tryggheten i sina områden, det gäller framför allt kring författargatorna söder om Gränby sportfält. I ett gemensamt arbete mellan kommunen och bostadsbolagen i området pågår ett projekt för att stärka de sociala värdena i de omgivande bostadskvarteren.

Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

Badanläggningen är ett positivt tillskott för föreningslivet i Uppsala, vilket är positivt för barn och unga som ägnar sig åt simsport eller som går på simskola. Utomhusbassängen kan också bli en plats för rekreation under sommarhalvåret. Platsen runt badanläggningen behöver utformas så att den blir lättorienterade även för ett barn. Det måste gå att ta sig till anläggningarnas entréer på ett trafiksäkert sätt.

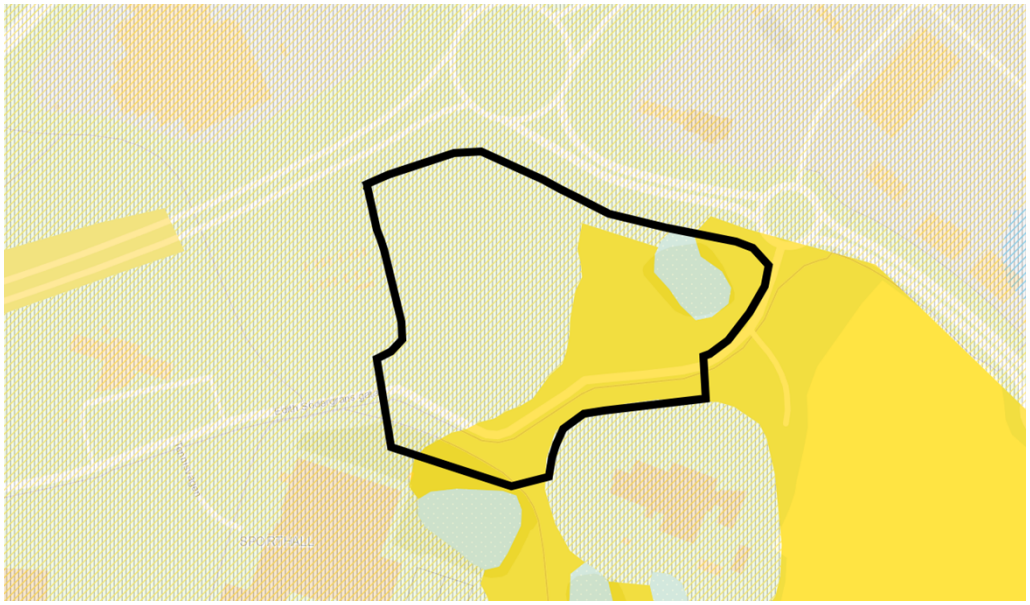
BMX-banan inom området används delvis av en gymnasieskola i området. BMX-banan kommer att få en annan placering inom Gränbyfältet.

Äldreperspektivet

Badanläggningen är ett positivt tillskott för äldre som ägnar sig åt simsport eller motionssim. Så väl badanläggningen som platsen runt omkring ska utformas så att de blir tillgängliga och lättorienterade för alla. Platsen ska också utformas på ett trafiksäkert sätt även för den som har nedsatt rörelse-, syn- eller hörselförmåga.

Mark och geoteknik

För planen har en geoteknisk utredning tagits fram (Bjerking 2022). Jordlagerföljden består av ett lager fyllning som överlagrar två till tio meter kohesionsjord ovan friktionsjord. Dessa jordlager vilar på berg. Bergets överyta har påträffats sex till femton meter under markytan.



Figur 24. Utsnitt ur jordartskartan från Statens geotekniska institut, SGI. Planområdet ungefärligt markerat med svart. Mörkare gul färg betecknar postglacial lera och skrafferad yta betecknar fyllning. Yta redovisad med turkos med vita prickar betecknar grusig morän.

Undergrunden som primärt utgörs av berg och morän är inte känslig för tillskottslast. I områden med fyllning finns däremot risk för sättningar eftersom fyllningen har lagts dit utan krav på innehåll eller komprimering. Sättningar kan till exempel påverka ledningar genom området.

Enklare och lättare byggnader som till exempel sophus och förråd kan grundläggas direkt på mark utan särskilda geotekniska förstärkningsåtgärder. Tyngre byggnader eller byggnader med stora spännvidder och punktlaster måste grundläggas med spetsbärande pålar ner till berg.

Området klassas som normalradonmark. Tät lera över underliggande jordlager skyddar mot radon. När leran schaktas bort under byggskedet kan det innebära att radon frigörs. Byggnationen ska vid behov utföras radonskyddat, och ytterligare radonmätningar ska göras.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Dagvatten kallas det vatten som rinner över marken i samband med regn eller som smältvatten från is och snö. Den yt- eller grundvattenförekomst som vattnet till slut når kallas recipient. För alla recipienter finns fastställda miljökvalitetsnormer (MKN).

Planområdet avvattnas till Fyrisån, delen Jumkilsån–Sävjaån. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Mellan recipienten och grundvattenförekomsterna Jumkilsån–Broby samt Uppsalaåsen finns hydraulisk kontakt. Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen bedöms ha god kvantitativ status. Kemisk status bedöms som otillfredsställande. Grundvattenförekomsten Jumkilsåsen-Broby bedöms ha god kemisk och kvantitativ status.

Fyrisån har måttlig ekologisk status, utifrån miljökvalitetsnormen. Ett undantag har gjorts för kvalitetskravet, som medför att måttlig ekologisk status ska uppnås år 2033, i stället för god ekologisk status som är det normala kravet. Vattenförekomsten påverkas av tätortsbebyggelse i direkt närhet till strandlinjen. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av bebyggelsen (vatteninformationssystem, VISS, 2022).

Särskilt förorenande ämnen som påverkar den ekologiska statusen negativt är ammoniak och läkemedelsresten diklofenak, som är uppmätta i halter över respektive gränsvärde i vattenförekomsten (VISS, 2022).

Fyrisån ska uppnå god kemisk status senast år 2027. Idag är den kemiska statusen klassad som ”uppnår ej god”. Det beror bland annat på att bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar överskrider riktvärdena. För dessa ämnen finns dock undantag, då dessa bedöms vara ”överallt överskridande ämne”, eftersom de överskrider gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster (VISS, 2022).

Förutom ”överallt överskridande ämnen” bedöms följande prioriterade ämnen leda till ”ej god kemisk status”, då de har uppmätts i vattenförekomsten med halter över respektive gränsvärde i bedömningsgrunderna: antracen, fluoranten, PFOS samt tributyltennföreningar (VISS, 2022).

Föreslagen dagvattenhantering

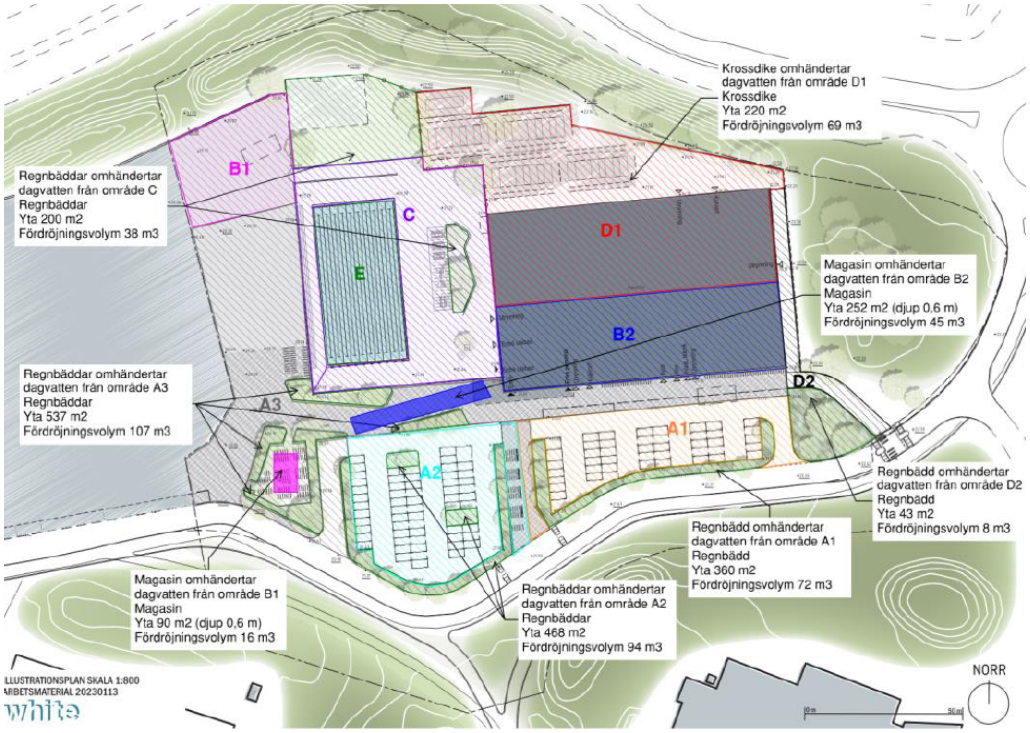
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Bjerking 2023). I en kravspecifikation som Uppsala vatten och avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala vatten och avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Detaljplanen är flexibel och reglerar inte placering eller utformning av byggnader eller anläggningar inom planområdet. Simhallens maximala volym regleras. Planområdet är indelat i flera olika delar med lite olika egenskaper för att kunna räkna ut behovet av dagvattenhantering. Uträkningen utgår från ett förslag på situationsplan för planområdet men om det disponeras annorlunda kommer också lösningen för hanteringen av dagvatten att förändras och nya beräkningar måste göras.

I förslaget för dagvattenhantering är cirka 2 900 kvadratmeter av planområdet bevarat som genomsläpplig grönyta. Fastighetsägaren planerar också en utomhusbassäng på fastigheten. Den omfattar cirka 1 340 kvadratmeter. Bassängen beräknas inte ha någon avrinning av dagvatten eftersom den är tät och regnvatten som faller i bassängen renas i bassängens särskilda reningssystem för badvatten. Skulle utomhusbassängen inte byggas måste ytans dagvattenhantering lösas på annat sätt, till exempel genom att utöka den genomsläppliga grönytan.

För att klara dagvattenhanteringen inom kvartersmarken krävs totalt cirka 449 kubikmeter anläggningar. Det som är dimensionerande för anläggningarnas storlek är inte fördröjningskravet, utan icke-försämringskravet för recipients möjlighet att uppnå MKN. Om anläggningarnas utformning ändras ska anläggningarnas reningseffekt beräknas på nytt för att kontrollera att fullgod rening uppnås.

Alla dagvattenlösningar bedöms kunna avledas med självfall till kommunalt ledningsnät. Detta måste säkerställas i detaljprojekteringen. Med öppna dagvattenlösningar och rännor i stället för ledning ökar ofta denna möjlighet.



Figur 25. Exempel på möjlig disponering av kvartersmarken inom planområdet med olika ytor för dagvattenhanteringen markerade. Bild Bjerking och White arkitekter.

Dagvatten från parkeringsytor, infartsvägar, angöring samt cykelparkering föreslås avledas ytligt till regnbäddar. Regnbäddarna kan flyttas och delas upp i flera bäddar så länge dess totala yta och volym inte minskar. Det ska också fungera med höjdsättningen.

Dagvatten från angöringsytor samt simhallens halva takyta föreslås avledas mot två olika markförlagda magasin. Avledning sker via ledning eller brunnar till magasinen. Magasinen kan anläggas under hårdgjorda ytor. I förslaget ligger ett magasin under planerad cykelparkering och det andra i entréområdet för badanläggningen. Magasinens placering kan flyttas och delas upp och om mindre yta önskas för magasinen kan de göras djupare så länge dess totala volym inte minskas. Förändringen ska också fungerar med höjdsättningen.

Dagvattnet från batterilagret samt intilliggande angöringsyta för badanläggningen och halva takytan på simhallen föreslås omhändertas i ett krossdike försett med kupolbrunn för bräddning mot ledningsnät. Där möjligt föreslås dagvatten ledas mot krossdiket ytligt. Krossdikets placering kan flyttas och delas upp i flera diken om önskvärt så länge dess totala yta och volym inte minskar. Det ska också fungera med höjdsättningen. Krossdiket behöver vara tätt ifall brand uppstår i batterilagret.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

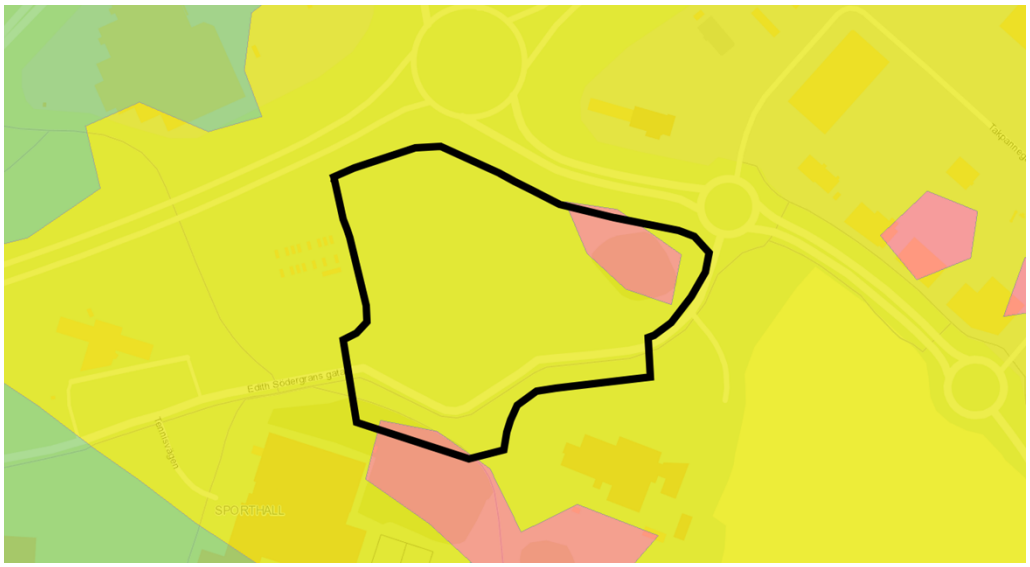
Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

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). Planområdet ligger inom det åsavsnitt som kallas för Jumkilsån–Sävjaån.

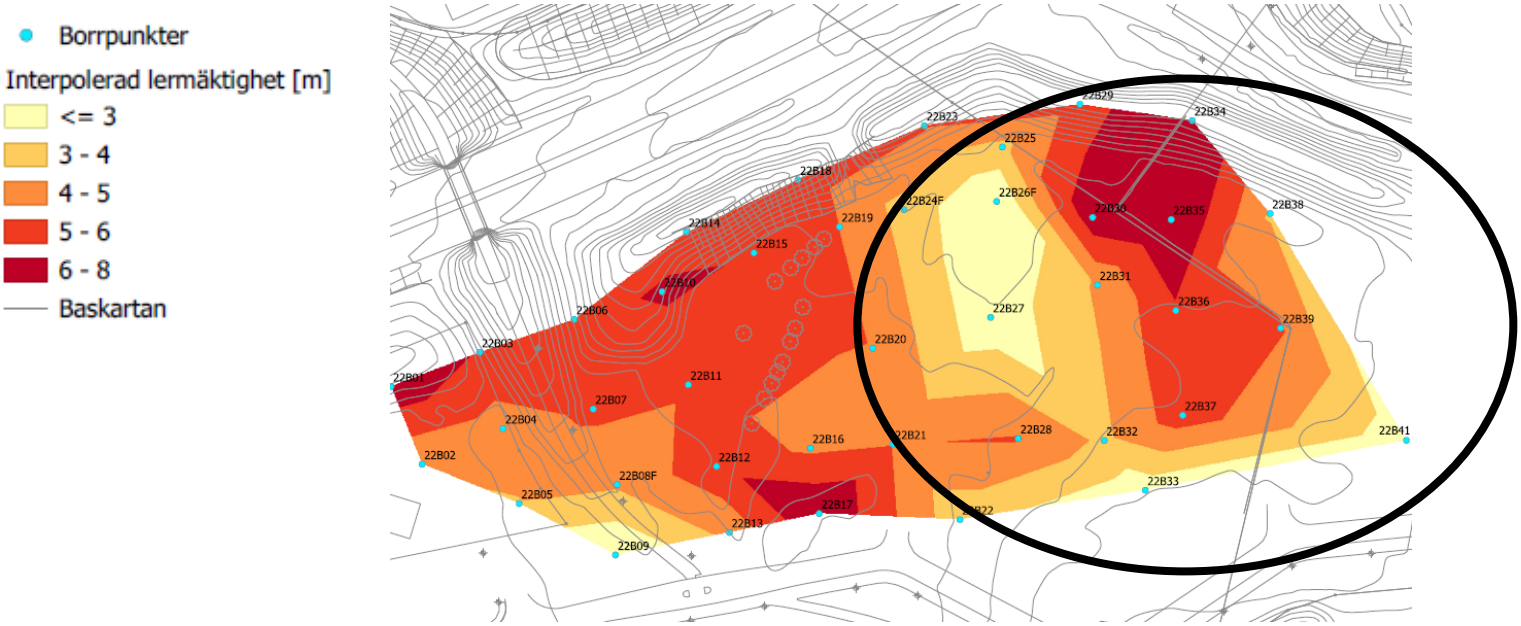
Riskbedömningen har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet främst inom ett område med måttlig känslighet. Del av området klassas dock som område med hög känslighet. Skalan går från låg till måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



Figur 26. Utsnitt ur karta som visar känslighetszoner för påverkan på grundvattnet. Gröna ytor betecknar låg känslighetszon, gula ytor betecknar måttlig känslighetszon och rosa ytor betecknar hög känslighetszon. Ungefärligt planområde markerat med svart.

Eftersom det finns ett område med hög känslighet för påverkan på grundvatten inom planområdet så har en särskild riskbedömning av påverkan på grundvattnet tagits fram (Bjerking 2023).

Den geotekniska undersökningen som tagits fram för området visar att det skyddande lerlagret generellt sett är sex meter eller tunnare inom undersökningsområdet, med undantag för den nordöstra delen där vallarna mot Bärbyleden/väg55 ligger. Mäktigheten varierar dock mellan cirka fem och en halv och en och en halv meter. Vid anläggande av de nya byggnaderna och anläggningarna kan lerlagret komma att grävas bort vilket skulle öka risken för negativ påverkan på grundvattnet.



Figur 27. Utsnitt ur karta över lermäktigheten inom det undersökta området. Ungefärligt planområde inringat med svart . Bild Bjerking.

Fyra grundvattenrör har placerats ut inom eller i anslutning till planområdet. Undersökningen visar att grundvattennivåerna inom undersökningsområdet är som

lägst i mitten och i den västra delen av undersökningsområdet. Grundvattnet strömmar sannolikt i västsydvästlig riktning.

Föreslagna åtgärder

Eftersom området delvis har ett tunt lerlager och det dessutom ligger i anslutning till område med hög känslighet för grundvattenpåverkan har en inventering av risker för påverkan på grundvatten tagits fram. Rekommendationen är att dagvatten ska hanteras med försiktighet inom området för att det inte ska transporteras föroreningar till grundvattnet.

Risken för påverkan på grundvattnet delas in i risk från tidigare verksamhet på platsen, risk under byggtid respektive risk under drifttid. Risker under byggtiden kan inte regleras genom bestämmelser i en detaljplan utan får hanteras under projekteringsskedet.

Den största risken från tidigare verksamhet är markföroreningar som uppkommit genom tidigare användning av området.

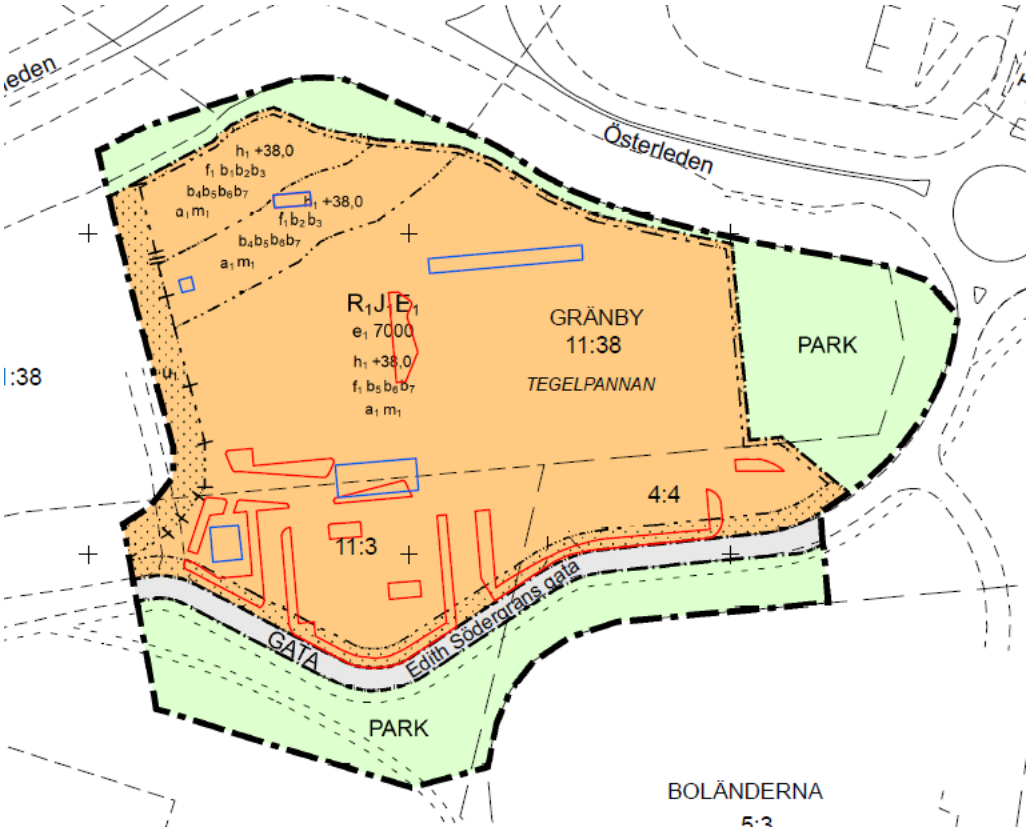
När området är anlagt identifieras de tre största riskerna vara brand, påverkan på batterilagret genom ökad temperatur på grund av klimatförändringarna samt olycka med kemikalier. För att undvika påverkan ska släckvattenzoner för att samla upp och avlägsna släckvatten anläggas. Dagvattnet bör rinna i västlig riktning mot befintliga dagvattenledningar. En bestämmelse på plankartan om att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system införs på plankartan (b7). Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv. Släckvattenzon behöver bara anläggas runt större byggnader så som simhallsbyggnad eller lagerbyggnad för arena, minder byggnader som förråd eller kiosk behöver inte förses med släckvattenzon.

Eftersom den nya marknivån inte regleras i detaljplanen, och exakt lerdjup eller kvalitet på leran inte kan fastställas, införs en skyddsbestämmelse på plankartan. Den reglerar att skyddsåtgärder för att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet från hårdgjorda eller grusade ytor ska vidtas i de fall leran inte utgör fullgott skydd (m1).

En tät lösning för hantering av dagvatten eller släckvatten innebär traditionellt att anläggningen har en gummiduk eller motsvarande tätt skikt i botten. Eftersom riskinventeringen fastslår att en meter lerlager är tillräckligt tätt på platsen för att skydda grundvattnet skulle en dagvattenanläggning ovanpå minst en meter tjockt och tätt lerlager också kunna räknas som tät. Utomhusbassängen som kan vara en solid stålkonstruktion skulle också kunna räknas som tät i sig. Den täta lösningen kan också vara något helt annat beroende på tekniska lösningar. Det är upp till den som anlägger dag- respektive släckvattenlösningen att för varje lösning visa att den är tät nog på platsen beroende också på vilken typ av vatten som ska tas om hand i anläggningen.

Batterierna är inneslutna i containrar vilka räddningstjänsten vattenfyller vid brand. Varje container har fasta anslutningar där räddningstjänsten kan koppla sina slangar. Det ska vara möjligt att stänga av en ventil vid dräneringen från området så att släckvattnet blir kvar inne på batterilagrets område. Släckvattnet kan då sugas upp i efterhand. För att detta ska fungera måste batterilagret ha en egen servis och ett dagvattennät som inte är ihopkopplat med resterande dagvattennät. Det finns ingenting i detaljplanen som förhindrar rutinen. Hanteringen följs upp vid bygglov och tillsyn.

Om grundvattenbortledning blir aktuell i samband med djupare schaktning kan tillstånd för vattenverksamhet krävas. Det gäller även om grundvattenbortledningen är tillfällig.



Figur 28. Utsnitt ur plankartan med möjlig placering av anläggningar för omhändertagande av dagvatten.

Översvämning vid extrema regn

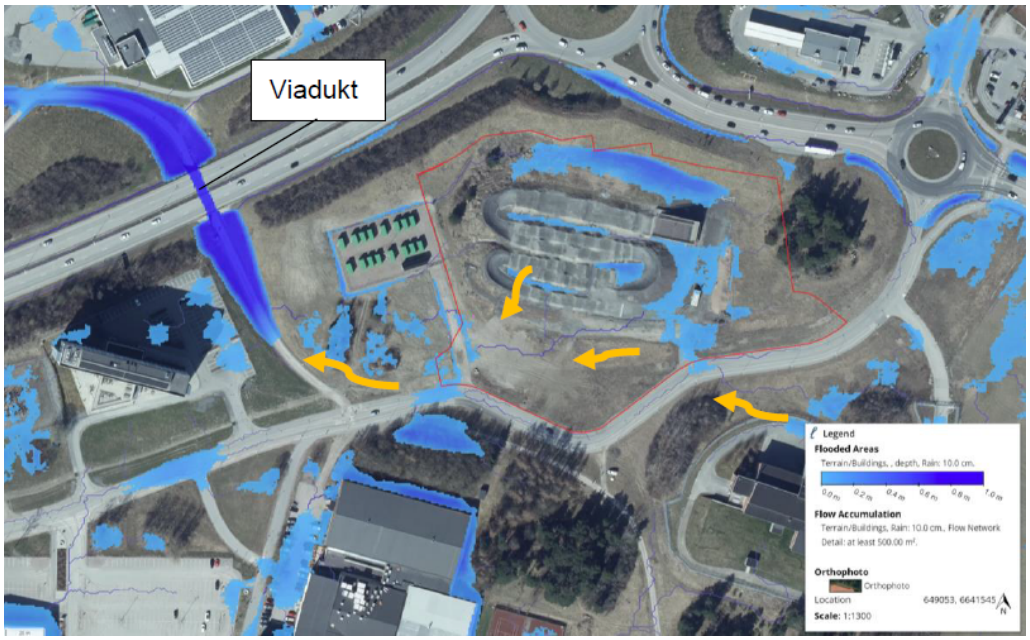
I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

En utredning har tagits fram som visar att situationen före och efter exploatering vid ett hundraårsregn, räknat som 100 millimeter regn med varaktighet under fem timmar och klimatfaktor 1,25 (Bjerking 2023).

Förutsättningar

Vid ett hundraårsregn rinner vattnet i västlig riktning. Vatten rinner in på planområdet från Gränby vattenverk. Nederbörden som faller inom området rinner längs med en gång- och cykelväg mot viadukten under Bärbyleden/väg 55.

Vid ett hundraårsregn riskerar viadukten för gång och cykel under Bärbyleden/väg 55 att översvämmas så att vattendjupet överstiger mer än en meter. Uppsala kommun har en pumpstation söder om viadukten men den har sannolikt svårt att klara flödet vid ett hundraårsregn och vattnet blir därför stående.



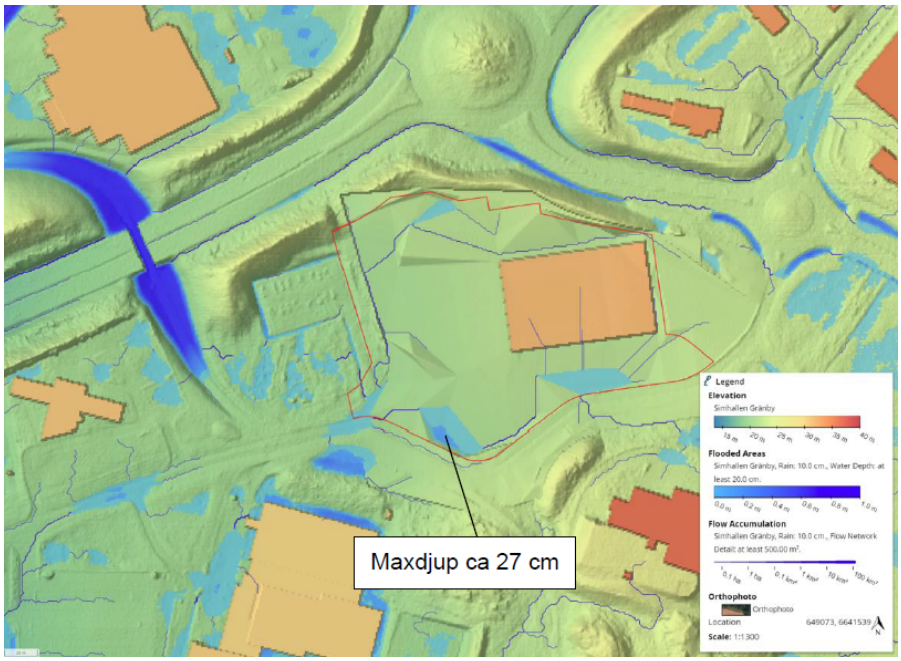
Figur 29. Rinnvägar och vattensamlingar inom och intill planområdet vid ett hundraårsregn. Rinnriktningen visas med orangea pilar. Bild Bjerking.

Skyfallskarteringarna visar att vatten kan bli stående med mindre djup inom delar av planområdet. Vatten ansamlas norr om BMX-banan samt söder om batterilagret innan det leds vidare till viadukten.

Förändringar

Efter genomförandet av detaljplanen kommer vatten vid ett hundraårsregn att rinna mot viadukten. Lösningen är dock framtagen för att det inte ska samlas mer vatten under viadukten än i situationen innan planens genomförande. För att klara det måste viss del av vattnet stanna inom planområdet. Vatten upp till maximalt 27 centimeters djup kommer att stanna inom planområdet för att sedan bredda mot väster. För att säkerställa att vatten vid större regn rinner åt väster och inte ut mot Edith Södergrans gata regleras vissa markhöjder på plankartan.

Färdigt golv för planerade byggnader ska läggas så högt att byggnaderna inte skadas av stående vatten vid stora regn.



Figur 30. Flödesvägar och vattensamlingar inom och intill planområdet vid ett hundraårsregn. Vattensamlingar grundare än 20 centimeter är ljusblå och ansamlingar djupare än 20 centimeter är mörkblå. Bild Bjerking.

Hälsa och säkerhet

Risk

För området har tre riskkällor identifierats, varav två är befintliga och den tredje tillkommer vid detaljplanens genomförande. De befintliga källorna utgörs dels av transporter med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 som är primär transportled, dels av Vattenfalls batterilager. Efter planens genomförande kommer hanteringen av klor på den nya badanläggningen också att utgöra en riskkälla. En riskutredning har därför tagits fram (Afry 2023). I utredningen beaktas även riskkällornas kumulativa påverkan på området. Risk från intilliggande bensinstationer, ställverk och vattenverk har setts över men utgör inte riskkällor för verksamheten inom planområdet.

Förutsättningar

Transporter med farligt gods
Bärbyleden/väg 55 är primär led för farligt gods. Det innebär att alla typer av farligt gods-transporter får trafikera leden. Uppskattningsvis utgjordes fyra procent av den tunga trafiken på leden av transporter med farligt gods. I den riskutredning som tagits fram för detaljplanen har en trafikprognos för år 2045 tagits fram. Prognosen är baserad på Trafikverkets modell EVA. Till år 2045 beräknas transporterna med farligt gods öka med 18 procent.

Riskutredningen har visat att för sträckan på Bärbyleden/väg 55 vid planområdet är det relevant att beräkna risken för olyckor med transporter innehållande explosiva ämnen, brandfarlig gas, giftig gas, brandfarlig vätska samt oxiderande ämnen (brand och explosion).

Mellan Bärbyleden/väg 55 och planområdet finns en uppbyggd vall. Vallen är byggd som skydd mot risk och buller för personer och verksamheter runt leden. Vallen ligger generellt två meter eller högre än vägbanan.

Batterilager

Det förekommer risker med batterilagret endast i de fall då lagret drabbas av kortslutning eller uppvärmning. Då kan termisk rusning inträffa, vilket oftast leder till brand som är explosionsartad. En brand i batterilagret kan innebära att giftiga ämnen sprids med brandröken. För att släcka branden krävs stora mängder släckvatten. Beroende på ämnen i batterierna kan släckvattnet innehålla olika typer av föroreningar, bland annat finns risk för att frätande eller lättantändliga ämnen sprids med släckvattnet om det inte tas om hand.

För batterilager finns omfattande riskreducerande åtgärder installerade. Lagret är uppdelat i 16 olika fristående containrar med minst tre meter mellan varandra. Detta minskar risken för brandspridning mellan containrarna och därför anses en brand i hela lagret som osannolikt. Om en brand skulle uppstå så kan räddningstjänsten vattenfylla hela containern utifrån för att kunna kyla av de överhettade batterierna. Detta är ett säkert sätt att få kontroll på termisk rusning. Den vattenfyllda containern kan sedan transporteras iväg för att rena det kontaminerade vattnet.

Förändringar

Beräkningar för trafikflöden görs för prognosår 2045. I beräkningarna förutsätts att badanläggning finns inom området. Hanteringen av klor inom området beräknas medföra en ökad risk.

Badanläggning

Vid rening av badvatten används klor. Klor hanteras normal sett inte i ren form på anläggningen utan blandas till i slutna system. Klor blandat med vatten är inte farligt, men om klorgas läcker ut från blandningsprocessen eller vid transport kan det påverka risknivån inom området.

Samhällsrisk och individrisk

Risken beräknas dels för en enskild individ som befinner sig i området vid en olycka (individrisk) och dels för hur en olycka skulle påverka samhället – till exempel hur många individer som drabbas av en olycka beroende på om många bor, arbetar eller vistas i området där olyckan kan ske (samhällsrisk).

Den beräknade individrisken år 2045 beräknas vara acceptabel bortom 82 meter från vägkant. Närmare än 82 meter måste därför skyddsåtgärder vidtas. Inom planområdet beräknas det inte finnas några områden med oacceptabelt hög individrisk. Det är framför allt den stora mängden transporter samt transporter med giftiga och brandfarliga gaser som genererar stora skyddsavstånd.

Samhällsrisken har beräknats en kilometer från vägsträckan vid planområdet efter genomförd detaljplan år 2045. Det är framför allt en olycka med brandfarlig gas som beräknas påverka samhällsrisken inom beräkningsområdet.

Förslag på åtgärder

För att platsen ska vara lämplig för markanvändningen måste riskreducerande åtgärder vidtas.

Detaljplanen reglerar att höjdryggen på den befintliga vallen mot Bärbyleden/väg 55 ska ligga inom parkmark och därmed har kommunen rådighet över att de ska vara kvar. Utifrån den förutsättningen kan vallarnas skyddande effekt vid olycka med farlig gods på transportleden räknas in.

På plankartan regleras följande riskreducerande åtgärder:

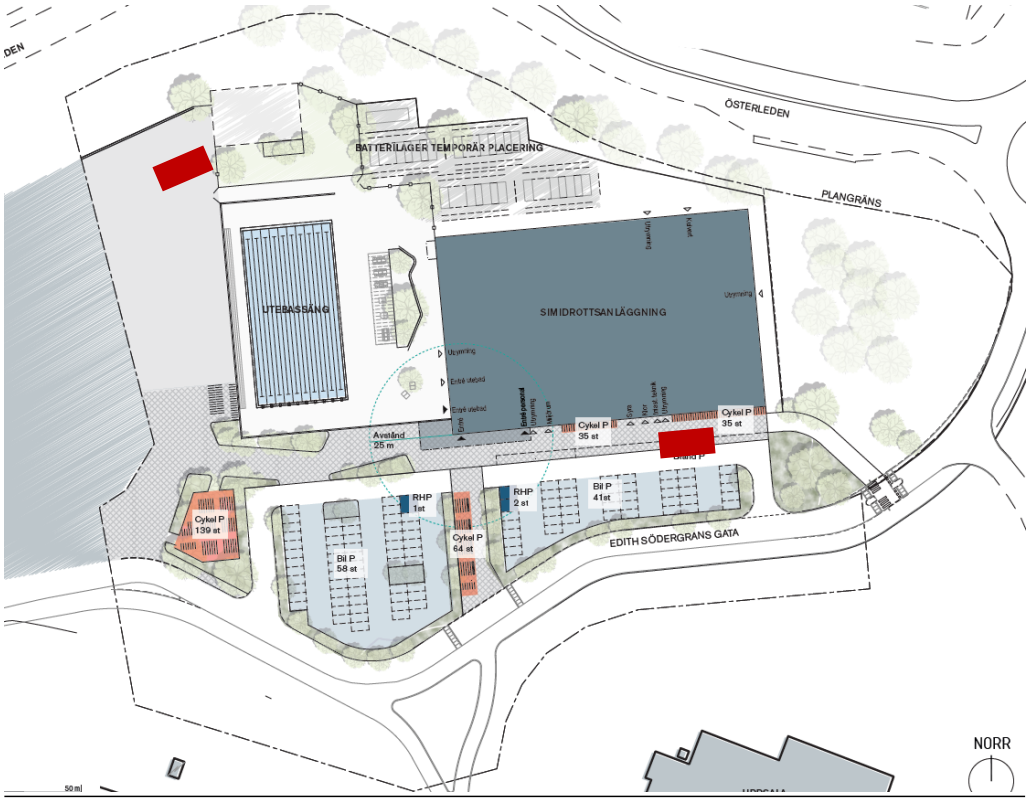
För att möjliggöra genomförandet av planen trots den förhöjda risken regleras i detaljplanen de riskreducerande åtgärder som föreslås i riskutredningen:

- Friskluftsintag inom 60 meter från Bärbyleden/väg 55 ska placeras högt och i riktning som inte vetter mot farligt godsleden.
- Ventilationen inom 60 meter från Bärbyleden/väg 55 ska vara avstängningsbar.
- Byggnader och anläggningar inom 60 meter från Bärbyleden/väg 55 ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot söder, bort från farligt godsleden.
- Fönster som vetter mot farligt godsled ska inom 40 meter uppfylla brandteknisk klass EW 30.
- Friskluftsintag på byggnader ska inom 50 meter placeras bort från batterilager och plats för lossning av klor.
- Förvaring av klorgas ska ske med ett avstånd om minst 50 meter från övriga byggnader med separat verksamhet och inte i anslutning till entré. Byggnader och anläggningar ska utföras så att det är möjliga att utrymma åt motsatt riktning.

Om annan byggnad uppförs i närheten av batterilagret ska denna brandtekniskt avskiljas. Detta görs genom skyddsavstånd eller vägg som uppfyller brandtekniska krav. Kraven beror på avståndet och ska projekteras tillsammans med brandprojektör.

Angöring för räddningstjänsten

Byggnader och anläggningar inom planområdet måste placeras så att angöring för räddningstjänsten är möjlig. Det finns tillräcklig plats inom kvartersmark för att det ska vara möjligt att säkerställa.



Figur 31. Illustration av planområdet där möjlig plats för uppställning av räddningstjänsten visas med röda rektanglar. Bild White arkitekter.

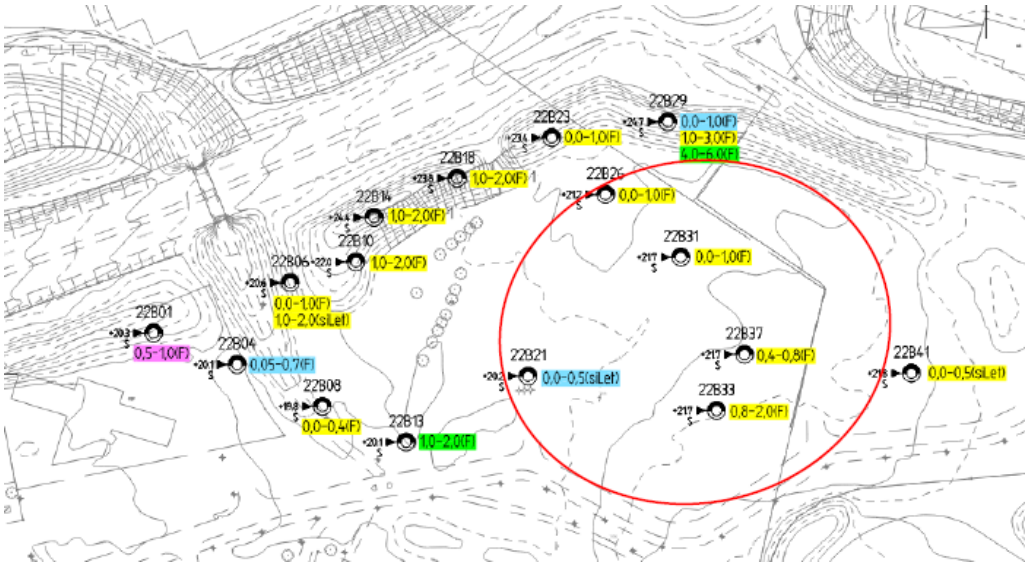
Buller

Närheten till Bärbyleden/väg 55 innebär att platsen är bullerutsatt. För de planerade verksamheterna finns inga bullerrestriktioner. En bullerutredning har därför inte tagits fram.

Markföroreningar

Marken runt planområdet har tidigare bland annat använts som område för lertäkt. En av dessa täkter gränsar till undersökningsområdets nordöstra del. Täkten användes av Waksala tegelbruk AB, även kallat Brillinge tegelbruk. Före detaljplanens genomförande måste marken saneras så att den uppfyller riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta regleras på plankartan, a1. Provtagning i området visar att halterna av koppar överskrider riktlinjer för MKM i en provpunkt. Punktsanering krävs därför av ämnet. Risken för att koppar ska sprida sig till yt- och grundvatten är låg eftersom det inte finns vattendrag i närheten och det täta lerlagret skyddar grundvattnet. En anmälan ska göras inför saneringen.

Flera föroreningar överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) inom provtagningsområdet. Jord med föroreningsgrad över KM men under MKM kan lämnas kvar och bebyggas för detaljplanens syften. Schaktas jorden däremot bort från platsen räknas massorna som förorenade. Hanteringen kommer att fastslås under byggnationen i en masshanteringsplan.



Figur 32. Karta över planområdet och omgivande mark med markering av borrpunkter. Gulmarkerade punkter markerar prover som visat halter av PAH, kobolt och nickel som överstiger riktvärden för känslig markanvändning. Bild Bjerking.

I fyra av provpunkterna hittades PFAS, och i en provpunkt hittades även PFOS. PFAS är en samlingsbeteckning för elva högfluorerande ämnen (PFAS–11) där PFOS räknas som det mest toxiska. Naturvårdsverket har inte tagit fram några generella riktvärden för PFAS, men det finns rekommendationer från Statens geotekniska institut (SIG) samt flera miljöförvaltningar. De halter av PFOS som är funna inom undersökningsområdet understiger preliminära riktvärden för KM. För PFAS–11 finns inga bedömningsgrunder att jämföra med.

För att säkerställa hanteringen ska eventuellt länsvatten som uppkommer vid exploatering provtas för korrekt hantering.

Luft

En beräkning av områdes luftkvalitet är gjord av Stockholms luft- och bulleranalys. Undersökningen visar att dygnsmedelvärde för både partiklar (PM10) och kväveoxid (NO2) ligger under satta normvärden, som är 50 mikrogram per kubikmeter för partiklar och 60 mikrogram per kubikmeter för kväveoxid. Miljökvalitetsnormen för partiklar är satt till 15 mikrogram per kubikmeter och 20 mikrogram per kubikmeter för kväveoxid. Luftkvaliteten i planområdet klarar miljökvalitetsnormerna för båda ämnena.

Mikroklimat

Stora, öppna, hårdgjorda ytor riskerar att bli utsatta vid stark sol, regn och blåst. Ett mer gynnsamt mikroklimat kan skapas genom träd, öppen dagvattenhantering och planteringar.

Magnetfält

Genom planområdet löper markförlagda högspänningsledningar. Ledningarna alstrar magnetfält inom planområdet. Inom områden för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar får inga byggnader uppföras. Markförläggning av kraftledningar innebär att de elektromagnetiska fälten i stort sett försvinner. Det

föreligger därför ingen risk att bebygga området med avseende på risk för stålning från magnetfält.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dagvattennät.

Avfall

Angöring för avfallsfordon kan ske längs den södra sidan av simhallen. Lösningen innebär att angöring kan göras utan backrörelser och utan att störas av parkerade bilar. Eftersom anläggningarnas placering inte styrs i planen kan angöringen också lösas på annat sätt. Detta ska ske i samråd med Uppsala vatten. Kvartersmarken är tillräckligt stor för att plats för angöring kommer att gå att ordna på ett tillfredsställande sätt.

El

Genom planområdet löper två 70-kilovoltsledningar. För dessa regleras markreservat genom u-område på plankartan.

Värme

Alla anläggningar som planen medger kan komma att kopplas mot fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Det finns ledningar för tele- och bredbandsanslutning inom området.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	*Gata* Allmän gatutrafik.
PARK	*Park* Allmänt tillgängligt grönområde. Parkområdet omfattar vallarna mot Bärbyleden/väg 55, vilkas befintliga höjdryggar ska bevaras. Gång- och cykelväg medges inom bestämmelsen. Parkområdet berörs av ledningsrätter.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
R_1	*Badanläggning* Badanläggning som innefattar simhall och utomhusbassäng med tillhörande anläggningar och funktioner. Tillhörande försäljning eller kafé- och restaurangverksamhet är möjlig, både i mindre fristående byggnader eller integrerat i simhallen. I simhallen är det också möjligt med ytor för gym och träning. Ytor för uppställning, parkering, rangering, förvaring samt lastning och lossning etcetera ingår.
J_1	*Lager för arena* Lagerverksamhet kopplad till eventuellt kommande arena. Arenan planläggs i en separat detaljplan.
E_1	*Batterilager* Batterilager för lagring av el i batterier.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter inom användningsområdet.
e_1 0,0	Begränsning av byggrätten inom området. Bestämmelsen reglerar maximalt antal kvadratmeter för byggnadens fotavtryck, inklusive eventuella utkragningar, inom användningsområdet.
	Högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.
h_1	Begränsning av byggrätten inom området. Maximalt antal meter för byggnadens nockhöjd. Mindre byggnadsdelar som ventilationskåpor får sticka upp över angiven nockhöjd.
	Mindre byggnadsdel för hopptorn får uppföras över högsta nockhöjd, dock högst 47 meter över nollplanet.
f_1	Nockhöjden inom användningsområdet regleras till maximalt 38 meter över nollplanet. För simhallens funktion för simsport kan en högre byggnadsdel som rymmer ett hopptorn krävas. En särskild byggnadsdel får uppföras för detta, med en maximal höjd av 47 meter över nollplanet.
	Fönster som vetter mot farligt godsled ska inom 40 meter uppfylla brandteknisk klass EW 30, eller motsvarande.
b_1	För att reducera risken vid en olycka med farligt gods som till exempel kan innebära brandspridning från Bärbyleden/väg 55 ska fönster uppfylla minst brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.
	Ventilationen inom 60 meter från Bärbyleden/väg 55 ska vara avstängningsbar.
b_2	För att reducera risken vid en olycka med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 ska ventilation i byggnader vara manuellt avstängningsbar för att hindra att till exempel giftig gas eller rök sprids in i byggnaden. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Byggnader och anläggningar inom 60 meter från Bärbyleden/väg 55 ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot söder, bort från farligt godsleden.
b_3	För att reducera risken vid en olycka med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 ska det vara möjligt att utrymma byggnaderna bort från leden. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.
	Friskluftsintag inom 60 meter från Bärbyleden/väg 55 ska placeras högt och i riktning som inte vetter mot farligt godsleden.
b_4	För att reducera risken vid en olycka med farligt gods på Bärbyleden/väg 55 ska ventilation i byggnader placeras högt och i riktning bort från riskkällan så att risken för att giftig gas eller rök sprids in i byggnaden. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.
	Friskluftsintag på byggnader ska inom 50 meter placeras bort från batterilager och plats för lossning av klor.
b_5	För att reducera risken vid en olycka som kan medföra läckage av klorgas eller vid en brand i batterilagret ska friskluftsintag som placeras närmare än 50 meter från lossningsplats för klor eller från batterilagret vändas bort från dessa. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.
	Förvaring av klorgas ska ske med ett avstånd om minst 50 meter från övriga byggnader med annan verksamhet och inte i anslutning till annan verksamhets entré. Byggnader och anläggningar ska utföras så att det är möjliga att utrymma åt motsatt riktning, bort från klorgashanteringen.
b_6	För att reducera risken vid en olycka som kan medföra läckage av klorgas ska hanteringen av klorgas inte ske närmare en annan verksamhet, eller dess entré, än 50 meter. Byggnader och anläggningar, både inom badanläggningen och byggnader för annan verksamhet, ska vara möjliga att utrymma bort från plats där hanteringen av klorgas sker. Bestämmelsen införs i enlighet med rekommendation i riskutredningen som tagits fram för planen.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
b_7	*Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig 2,0 meter ut från byggnad eller anläggning och ansluta mot sockel med tät skarv. Mindre byggnader undantas.* För att förhindra att förorenat släckvatten infiltrerar ner till grundvattnet ska en tät uppsamlingszon för släckvatten anläggas runt simhall och lager för arena samt andra större byggnader. Vad som är en tät lösning avgörs av platsens förutsättningar gällande risk för infiltration av släckvatten till grundvatten. Ett tätt lerlager av hög kvalitet kan räknas som tätt grundskikt. Förslag på lösning ska tas fram av exploatören och godkännas i samarbete med Uppsala vatten. Mindre byggnader behöver inte släckvattenzon. Med mindre byggnader avses till exempel mindre förråd, kiosk eller motsvarande.
m_1	*Skyddsåtgärder för att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet från körbara eller grusade ytor ska vidtas.* För att förhindra att förorenat dagvatten infiltrerar från körbara eller grusade ytor ner till grundvattnet ska täta dagvattenlösningar anläggas. Vad som är en tät lösning avgörs av platsens förutsättningar gällande risk för infiltration av dagvatten till grundvatten. Ett tätt lerlager av hög kvalitet kan räknas som tätt grundskikt. Förslag på lösning ska tas fram av exploatören och godkännas i samarbete med Uppsala vatten.
u_1	*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Marken inom reservaten ska vara tillgänglig för ledningsrättshavaren att komma åt för underhåll och reparationer. Inom reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ska önskad markanvändning stämmas av med ledningsrättshavare.
a_1	*Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar har avhjälpts.* För att förebygga spridning av markföroreningar i samband med anläggning inom planområdet ska marken först saneras, alternativt ska annan skyddsåtgärd vidtas som förhindrar spridning eller urlakning av markföroreningen. Först därefter får startbesked får medges.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Marken får inte förses med byggnad Inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt närmast anslutande fastigheter får marken inte förses med byggnad. Inom u-området ska all markanvändning samordnas med ledningsägaren. Övrig mark som berörs av bestämmelsen får hårdgöras och göras körbar.
+0,0	*Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter* Kvartersmark höjdsätts för att säkerställa sekundära avrinningsvägar inom området. Höjderna sätts för att säkerställa hantering av 100-års regn. Vid detaljprojektering tillåts avvikelse med +/-2,5 decimeter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägoförhållanden

Detaljplanen utgörs av fyra fastigheter inom stadsdelen Gränby. Uppsala kommun arenor och fastigheter AB är civilrättsligägare till Gränby 11:38. Uppsala kommun är lagfaren ägare av Gränby 11:3 samt Brillinge 4:4, 5:1.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar. Det avses heller inte bildas några nya gemensamhetsanläggningar.

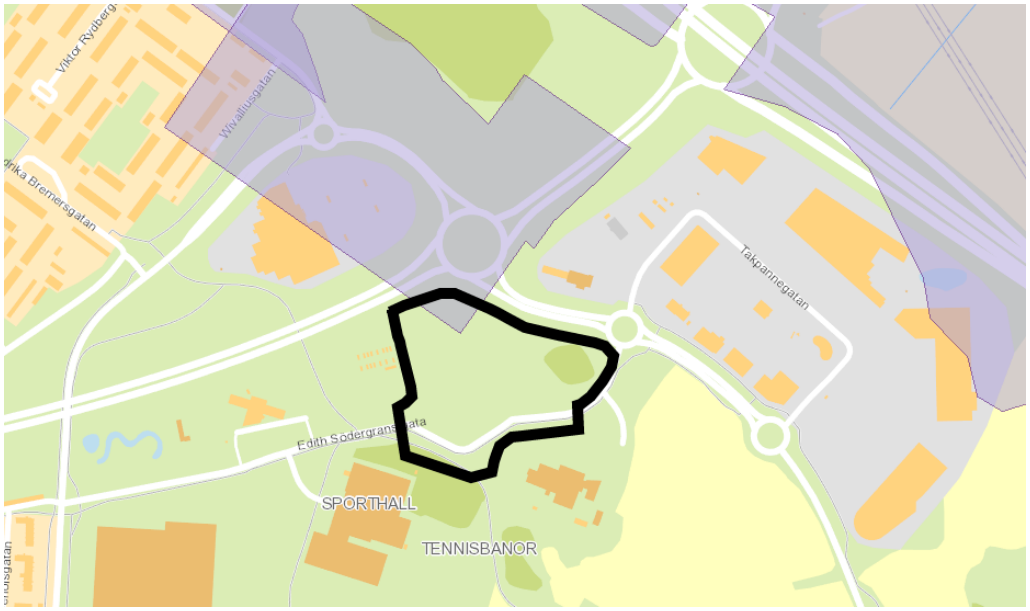
Servitut och rättigheter

Ledningsrätterna 0380-2003/28.1 och 0380-2012/30.1, 30.2, 30,3 bör omprövas då befintliga ledningar inte ligger inom ledningsrättsområdet. Uppsala kommun, exploatören och ledningsägaren kommer att ansöka om förrättning för att ompröva ledningsrätten. Detaljplanen säkerställer markreservat för dessa ledningar genom u-område.

Nyttjanderätt i form av ett arrende för BMX-anläggning finns inom fastighet Gränby 11:38. Arrendet är uppsagt och löper ut 31 mars 2023.

Markavvattningsföretag

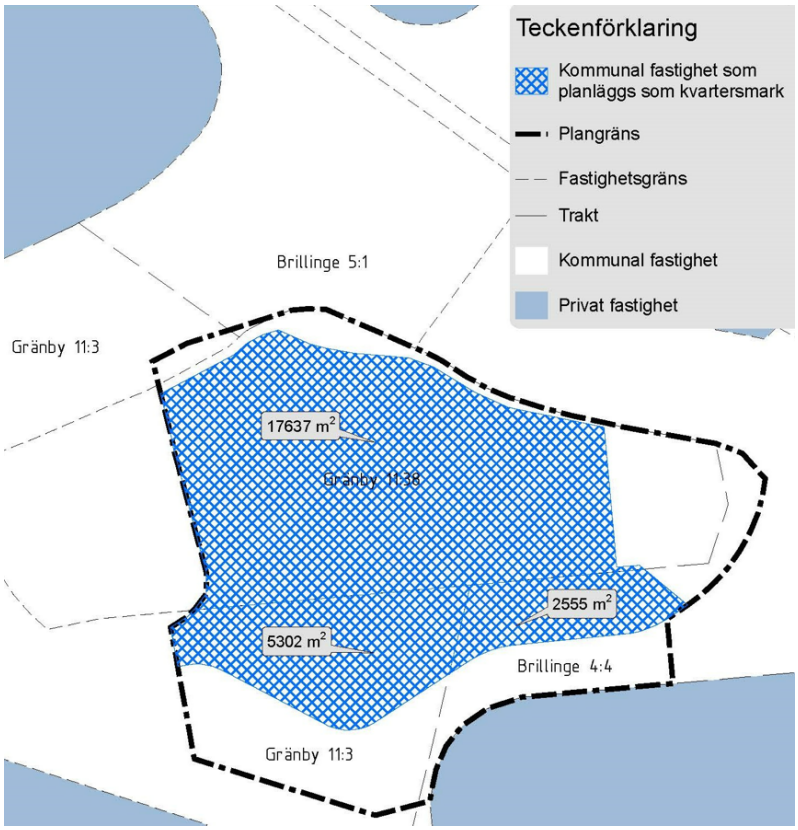
Norra delen av Gränby 11:38 ligger inom båtnadsområde för ett markavvattningsföretag, Vaksala - Brillinge. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas av planförslaget.



Figur 33. Lila fält betecknar båtnadsområde för markavvattningsföretag. Ungefärligt planområde markerat med svart.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Genomförandet av detaljplanen innebär att mark övergår från kommunalt ägd till kvartersmark. Från Gränby 11:3 övergår 5 302 kvadratmeter till kvartersmark. Från Brillinge 4:4 övergår 2 555 kvadratmeter mark till kvartersmark.



Figur 34. Karta över mark som övergår från kommunalt ägd till kvartersmark.

Möjlighet till markåtkomst för ledningsrätter säkras genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta regleras med u på plankartan.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

I anslutning till planområdet finns följande ledningar enligt ledningskoll genomförd mars 2022.

Dricksvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB

Spillvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB

Dagvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB

El, Vattenfall Eldistribution och Avfall AB

Fjärrvärme, Vattenfall AB Heat Nordic

Fiber, IP Only Networks AB

Fiber, Primlight AB

Tele, Skanova

Belysning, Trafikverket

Belysning, Uppsala kommun

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

Genom planområdet går markförlagda högspänningsledningar, dessa ledningar skyddas med u-område i detaljplanen.

En optoledning tillhörande Vatten eldistribution behöver flyttas till nytt föreslaget läge i gång- och cykelväg söder om Edith Södergrans gata.

En mellanspänningsledning tillhörande Vatten eldistribution till batterilagret behöver flyttas till nytt föreslaget läge längs med befintlig högspänningsledning till nytt läge för batterilager.

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

Dagvattenhantering

För ny bebyggelse inom kvartersmark har Uppsala vatten riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark, som tillämpas för fastigheter inom verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Syftet är att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster. Dagvatten som uppkommer inom kvartersmark ska kvarhållas och renas innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen. Riktlinjerna innebär att alla fastigheter inom planområdet ska ha dagvattenanläggningar som utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala vattens dagvattenledning. Hanteringen följs upp i bygglov.

I arbetet med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som visar att det är möjligt att hantera dagvattnet inom kvartersmark. Plankartan fastställer genom en begränsning av byggrätten att det finns mark nog för att anlägga dagvattenlösningar. På plankartan regleras att alla lösningar inom planområdet ska vara täta, att en släckvattenzon ska anläggas och att marken ska saneras innan startbesked får ges.

Huvudmannen Uppsala vatten och avfall AB ansvarar enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) för att dagvatten tas om hand när det når det allmänna dagvattennätet.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom samt intill område med hög känslighet för påverkan på grundvatten enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Måsen). Den geotekniska utredningen har också visat att det finns ett område inom planområdet där lerlagret är förhållandevis tunt. En riskutredning för påverkan på grundvattnet har tagits fram (Bjerking 2023). För att skydda grundvatten ska alla dagvattenlösningar inom planområdet dit vatten från körbara eller grusade ytor leds vara täta. Detta säkerställs genom planbestämmelse. För närmare beskrivning, se rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.*

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Planavtal

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

Inlösen eller ersättning av mark som övergår till allmän plats

Inom planområdet finns det allmän plats som ska överlåtas till kommunen. Ersättning för inlösen av allmän plats regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Kvartersmark för annat än enskilt byggnad

Plankartan medger ett flertal byggrätter där kvartersmark med enskilt byggande och kvartersmark för annat än enskilt byggande kombineras. I byggrätter där plankartan möjliggör användning för Badanläggning (R1) och Lager för arena (J1) finns även möjlighet för användning av Batterilager (E1) för att skapa en flexibilitet i detaljplanen. Möjlighet finns då att marken kan användas för annan användning än enskilt byggande, vilket gör att de särskilda markåtkomst- och ersättningsregler enligt PBL (2010:900) kan bli tillämpliga.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2023. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart beräknas ske år 2023 och badanläggningen beräknas stå klar 2026.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal och bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar och utbyggnad av kvartersmark. Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande bekostas av exploatören. Exploatörerna och kommunen ska gemensamt samordna utbyggnad av allmän plats och kvartersmark.

Uppsala vatten ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och godkännas innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera fördelning av ansvar för genomförande och kostnader för projektets genomförande av allmän plats. Avtalet ska också reglera markreglering som bland annat möjliggör allmän infrastruktur och

sammanhållen kvartersmark. Exploatörerna ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för åtgärder inom allmän plats.

Åtgärder inom allmän plats:

- Gång- och cykelvägen söder om Edith Södergrans gata breddas på en sträcka av cirka 350 meter för att hålla fem meter bredd med större anpassningar vid överfarter över Edith Södergrans gata. Belysningsstolpar justeras i samband med detta.
- Edith Södergrans gata kompletteras med säkerhetshöjande åtgärder för gång och cykel i form av upphöjda överfarter på två ställen.
- Kantsten längs Edith Södergrans gata anpassas till nya infarter, tidigare infarter rivs.

Exploatören står för eventuella tillkommande åtgärder inom allmän plats som detaljplanen ger upphov till

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken

En undersökning, daterad 2022-05-20, har upprättats. När undersökningen togs fram omfattade detaljplanen även ett hotell och en arena. Planen har efter samrådet delats och omfattar nu endast badanläggning, batterilager samt lager för arena.

Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan avseende trafikökning, markföroreningar, påverkan på grundvatten och ytvattenrecipient, risk för människors hälsa och säkerhet eller på kultur- eller naturmiljö.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och framförde i samrådsyttrande daterat 2022-06-03 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Under samrådet för detaljplanen framförde länsstyrelsen dock att ny information om batterilagret framkommit som inneburit att de ändrat sin bedömning och istället anser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver tas fram. Länsstyrelsen menar att de kumulativa effekter avseende risker för bland annat människors hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten samt påverkan på riksintressen som planen medför måste utredas.

Utifrån länsstyrelsens samrådsyttrande har förutsättningarna för batterilagret setts över så att säkerheten och brandvattenhanteringen kartlagts. Även de kumulativa effekterna för människors hälsa med avseende på risk samt påverkan på riksintressen har undersökts noggrannare inför framtagande av granskningshandlingarna. Slutsatserna redogörs för i planbeskrivningen under respektive rubrik. Efter genomgången står stadsbyggnadsförvaltningen fast vid att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ inte krävs för planen.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Planens konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär en omdaning av planområdet, träddungen runt Brillingestenen står dock kvar. Områdets karaktär förändras från tillfällig användning och outnyttjade ytor till iordningställda markförhållanden och stora anläggningar. Platsen kan få en tydlig idrottsprofil som vittnar om sin användning även när anläggningarna inte används. Simhallen blir storskalig, likt flera av de befintliga byggnaderna runt planområdet.

Från Bärbyleden/väg 55 kommer byggnaden delvis att skymmas bakom de trädbevuxna buller- och skyddsvallarna. Byggnaden kan få ett slutet uttryck mot leden. Badanläggningen kan bli cirka 18 meter hög över mark, att jämföra med det befintliga Arenahotellet som är cirka 30 meter högt. Hopptornet kan bli nästan lika högt som Arenahotellet, cirka 27 meter över mark.

Kulturmiljö samt forn- och kulturhistoriska lämningar

Planområdet bedöms inte ha någon påverkan på det kommunala kulturmiljöområde (U28), eftersom så stora förändringar redan skett.

Planområdet ligger inte inom området för riksintresset för Vaksala (C 36). Det ligger i en del av Gränby som är kraftigt utbyggt och numera präglas av infrastruktur och storskalig bebyggelse, så som idrottshallar och handelsplatser. Planområdet upplevs

snarare som en del av stadens ytterkant än som en del av den omgivande landsbygden. Genomförandet av planen kommer därför inte att påverka läsbarheten av kulturmiljön kring Vaksala kyrka.

Inom planområdet är marken påverkad sedan tidigare, senast då BMX-banan anlades. Genomförandet av planen kommer därför inte att påverka kulturmiljön för fornlämningar negativt. Området ligger inte inom riksintresset och genomförandet av detaljplanen kommer inte heller att påverka riksintresset som har sin huvudsakliga utbredning öster om E4.an.

Genom att reglera träddungen runt Brillingestenen från kvartersmark i gällande detaljplan till allmän plats PARK minimeras påverkan på fornminnet. I samband med genomförandet av planen kan fornminnet bli mer tillgängligt genom till exempel skyltning.

Platsen för gravfältet är redan innan planens genomförande starkt påverkat och fastighetsutvecklarna har skickat in en ansökan om att få gräva ut fornlämningen. I planen regleras marken som möjlig att bebygga. Genomförandet av planen kan alltså medföra att den fornlämningen helt tas bort och området bebyggs.

Naturmiljö

Genomförandet av planen medför att de gräsbevuxna ytorna försvinner och bebyggs eller hårdgörs, med undantag för träddungen runt Brillingestenen och marken runt omkring. Det innebär också att stjärtmossan, som är en rödlistad art men som inte är fridlyst, tas bort.

För ärtsångaren som antagligen uppehåller sig i buskvegetationen på buller- och skyddsvallarna kan planens genomförande innebära en något minskad livsmiljö, eftersom intrång görs i vallarna och vegetationen där tas ned. Om den observerade tornfalken har sitt bo i BMX-banans ramp innebär planens genomförande att boplatsen försvinner.

Trots att de observerade fynden av skyddsvärda arter på platsen finns inga stora naturvärden på platsen och den kan därför bebyggas.

Mark och vatten

Mark

Inom planområdet förekommer markföroreningar, framför allt i de översta marklagren som består av fyllning. Planens genomförande innebär att marken saneras ner till nivå för mindre känslig markanvändning, och att de förorenade massor som schaktas bort omhändertas i enlighet med en framtagen masshanteringsplan. Marksaneringen regleras genom planbestämmelse. Sammantaget innebär därför detaljplanen minskade markföroreningar inom planområdet.

Vatten

Planens genomförande medför att dagvattnet kan omhändertas på ett sådant sätt att möjligheten inte försämras för recipienterna att uppnå respektive fastställd miljökvalitetsnorm. Enligt beräkningarna innebär de föreslagna anläggningarnas

förbättrade reningsförmåga att föroreningsbelastningen från planområdet minskar jämfört med innan planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför viss ökad trafik, vilket kan medföra ökat buller, sämre luftkvalitet och ökad risk för trafikolyckor. Trafikökningen är dock försumbar i området som redan är kraftigt trafikerat. I detaljplanen möjliggörs att behovet av parkeringsplatser för både cyklar och bilar går att tillgodose inom kvartersmark.

Gällande buller finns inga fastslagna riktlinjer för de verksamheter som detaljplanen reglerar. Den ökande trafiken till och inom planområdet tillkommer så långt från omgivande bostadsbebyggelse att en bullerutredning för att noggrannare beskriva konsekvenserna inte behöver göras.

Den ökade trafik som planen medför kommer inte att vara så stor att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Risk

Efter vidtagna riskreducerande åtgärder är platsen lämplig att bebygga för ändamålet med avseende på de riskkällor som finns inom och i anslutning till planområdet. Detta gäller även med avseende på de kumulativa effekterna av flera riskkällor på platsen.

Räddningstjänstens framkomlighet kan påverkas om vatten blir stående inom planområdet efter ett skyfall. I vattendjup upp till 30 centimeter kan räddningstjänstens fordon ta sig fram trots stående vatten.

Sociala effekter

Trygghet

Området för badanläggningen bidrar till ökad användning och mer folkliv inom planområdet vilket kan öka tryggheten. Detaljplanen reglerar inte utformningen av platsen runt badanläggningen men det är viktigt att olika vägar från entrén till cykelställ, parkeringsplats och kollektivtrafikhållplats utformas så att de blir överblickbara och säkra att röra sig på för alla.

Tillgänglighet

Entréer och vägen till entréer ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Plats för tillgänglig parkering inom planområdet är möjligt att iordningställa inom kvartersmark.

Integration

Simhallen och den nya utomhusbassängen kommer att bli nya mötesplatser öppna för alla i hela kommunen. Oavsett var man bor så kan man komma till badanläggningen för att delta i tävlingar eller träningar. Det kan leda till att människor möts även om man till vardags bor och rör sig i olika kommundelar.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Målpunkterna inom planområdet kommer inte att vara platser dit mindre barn tar sig själva eller rör sig utan en vuxen. Däremot kommer badanläggningen att användas av både simklubbar och skolor för simträning. Utomhusbassängen kan komma att vara öppen för allmänheten och kan då bli ett populärt utflyktsmål för barnfamiljer. I detaljplanen styrs inte den exakta placeringen av byggnader eller angöring, men det är viktigt att utformningen av platsen sker så att det är lätt att ta sig till entréer och så att platsen är säker för alla.

Mötesplatser och stadsliv

Badanläggningen bli en ny mötesplats för sport, motion och familjebad i kommunen. Genomförandet av planen bidrar också till att stärka profilen på Gränby sportfält. BMX-banan som också var en del av idrottsprofilen på norra delen av Gränbyfältet får en annan placering på fältet.

Folkhälsa

Uppsala kommun är i behov av fler badanläggningar. Fler möjligheter till bad i kommunen underlättar inte bara för aktiva inom simsporten att träna och tävla, utan är viktigt för till exempel simskoleverksamhet. Både inom- och utomhusbadet kan också komma att vara öppet för allmänheten vilket möjliggör för fler att motionssimma.

Jämställdhet

Utformningen av platsen runt badanläggningen ska göras så att den är enkel att orientera sig på. Platsen ska upplevas som trygg även då den är mindre befolkad. Vid placering och utformning av byggnaderna kan det till exempel vara viktigt att undvika trånga och mörka hörn, ge möjlighet till god belysning och att offentliga platser inte utformas så att de blir instängda.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen ligger inte inom område för riksintresse för kulturmiljövården. Ett sådant område finns dock intill. Området för riksintresse påverkas inte negativt eftersom de förändringar som planens genomförande innebär endast sker i områden som redan är

kraftigt påverkade. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör delvis miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen medför att områdets dagvattensituation förbättras. I detaljplanen regleras att alla dagvattenlösningar måste vara täta så att verksamheterna inom planområdet inte kommer att påverka grundvattnet. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet inte ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8. Detaljplanen berör inga särskilda bestämmer om skydd för djur och växtarter, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala arenor och fastigheter AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White arkitekter, Bjerking, Afry, Arkeologikonsult, WSP Sverige AB och Ramboll.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Cecilia Wiik. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
Karl Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör
Anneli Sundin, samhällsplanerare
Cecilia Friis, trafikplanerare
Erik Linde, landskapsarkitekt

Planhandlingarna har granskats av granskningsrådet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-03-06

Pernilla Hessling
planchef

Cecilia Wiik
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2022-08-25
- granskning 2023-03-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: ÅÅÅÅ-MM-DD

Laga kraft: ÅÅÅÅ-MM-DD