

Handläggare
Sofie Rosell Güler

Diarienummer
2012-20095

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Broccolin

LAGA KRAFT 2016-11-15

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



Gatuperspektiv på kvarteret Broccolin med kvarteret Gurkan i bakgrunden. Illustration: Sandellsandberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Riksintresse	5
Program för Östra Sala backe	5
Detaljplaner	6
Planbesked.....	6
Stadsbyggnadsvision.....	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	8
Naturmiljö och friytor.....	9
Kulturmiljö	10
Bebyggelse och gestaltning	11
Offentlig och kommersiell service.....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Mark och geoteknik	15
Trafik och tillgänglighet.....	15
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	21
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska åtgärder	23
Ekonomiska åtgärder.....	23
Tekniska åtgärder.....	24
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
PLANENS KONSEKVENSER	25
Nollalternativ	25
Miljöaspekter	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	27
Översiktsplan.....	27
Miljöbalken.....	27

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Solstudie daterad 2015-10-13
- Strukturöversyn av området kring kvarteret Broccolin, Årsta 85:1
- Kvarteret Broccolin dagvattenutredning, WSP 2015-03-17
- Kvarteret Broccolin komplettering till dagvattenutredning, WSP 2015-10-16
- Geoteknisk undersökning PM, WSP 2015-03-27
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning för fastigheten Årsta 85:1, WSP 2015-04-01

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats eller 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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören. Medverkande konsulter har varit Sandellsandberg arkitekter AB (gestaltungs- och utformningsförslag, illustrationsplan, solstudie). På uppdrag av exploatören har Temagruppen AB tagit fram de formella planhandlingarna (plankarta, plan- och genomförandebeskrivning) åt Uppsala kommun (så kallad byggherreplan).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i ett läge som i översiktsplanen pekats ut som möjligt att komplettera med ny bebyggelse. Området är attraktivt med goda kollektivtrafikförhållanden och med närhet till service såsom skola, vårdcentral och handel.

Den nya bebyggelsen möjliggörs genom att riva en befintlig byggnad och tillskapa flera nya byggnader. De nya byggnaderna är huvudsakligen avsedda för bostäder men kan också inrymma förskola, vård och centrumverksamhet. Byggnaderna ska uppföras i varierande våningshöjder om tre till nio våningar. Parkeringsgarage kan anordnas under mark.

Den nya bebyggelsens placering och utformning ansluter till såväl angränsade 1960-talsarkitektur (kvarteret Gurkan) som intilliggande 2010-talsarkitektur (Östra Sala backe som är under uppförande).

Detaljplanen medger en breddning av Sparrisgatan för att ge utrymme för gång- och cykelväg och kantstensparkering. Åtgärderna medför en ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikslag genom tydligt avgränsade zoner för körbana, kantstensparkering samt gång- och cykeltrafik längs med Sparrisgatan. De tydligt avgränsade zonerna medför att gatan får ett mer stadsmässigt uttryck.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt tredje och fjärde kapitlet i miljöbalken. Detaljplanen medför inte några risker för miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft eller vattenförekomster enligt femte kapitlet tredje paragrafen i miljöbalken.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-07-30, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande negativ påverkan för miljön:

- kulturarv bedöms ej påverkas
- befintliga resurser i form av infrastruktur kommer att kunna nyttjas
- rekommenderade riktvärden för buller klaras
- dagvatten bedöms kunna tas om hand lokalt inom fastigheten och inte påverka recipienten
- förslaget påverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål negativt

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Årsta 85:1 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte behövs upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande (daterat 2014-09-19).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i programområdet för Östra Sala backe som pekas ut som ett större stadsutvecklingsområde i kommunens översiktsplan från 2010. I översiktsplanen föreslås Östra Sala backe omvandlas till en tät blandstad längs Fyrislundsgatan med bostäder och lokaler för olika typer av verksamheter. Översiktsplanen föreslår att kommande detaljplaner i programområdet ska möjliggöra inslag av hög bebyggelse, nya kvartersparker och ny infrastruktur.

Riksintresse

Planområdet berörs ej av något riksintresse.

Program för Östra Sala backe

Planprogrammet för Östra Sala backe anger riktlinjer och lägger en ram för områdets struktur inom vilken olika frågor kan fördjupas senare i planeringen. Det visar även på principer för bebyggelsens utformning. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2011-01-12. Programmet visar på en utveckling av Fyrislundsgatan som stadsgata med förutsättningar för ett varierande stadsliv och Årsta centrum som en samlad mötesplats i området. Årsta centrum föreslås innehålla handel, olika typer av servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder. Nya exploateringar i programområdet ska bidra till att kvaliteten i befintliga parker stärks och att det skapas förutsättningar för nya stråk.

En ambition med den nya bebyggelsen är att skapa en struktur som bättre länkar och läker ihop stadsdelarna Sala backe och Årsta för att skapa en sammanhängande, mer värdetät och stadsmässig stad. Den nya strukturen ska göra det enklare och tryggare att ta sig mellan de olika stadsdelarna. Programmet påtalar att Östra Sala backe utgör en viktig resurs i tillskapandet av nya bostäder inom staden. Programmet påtalar också värdet av en högre exploatering och tätare struktur för att kunna öka inslaget av servicefunktioner och verksamheter.

Detaljplaner

Fastigheten Årsta 85:1 planlades på 1960-talet med A-ändamål (allmänt ändamål) för statliga-, kommunala- och landstingsverksamheter. Fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB förvärvade fastigheten 2006, varvid senast gällande detaljplan antogs som möjliggör markanvändningarna, *kontor och vård* i två våningar. Planens genomförandetid löpte ut våren 2014.

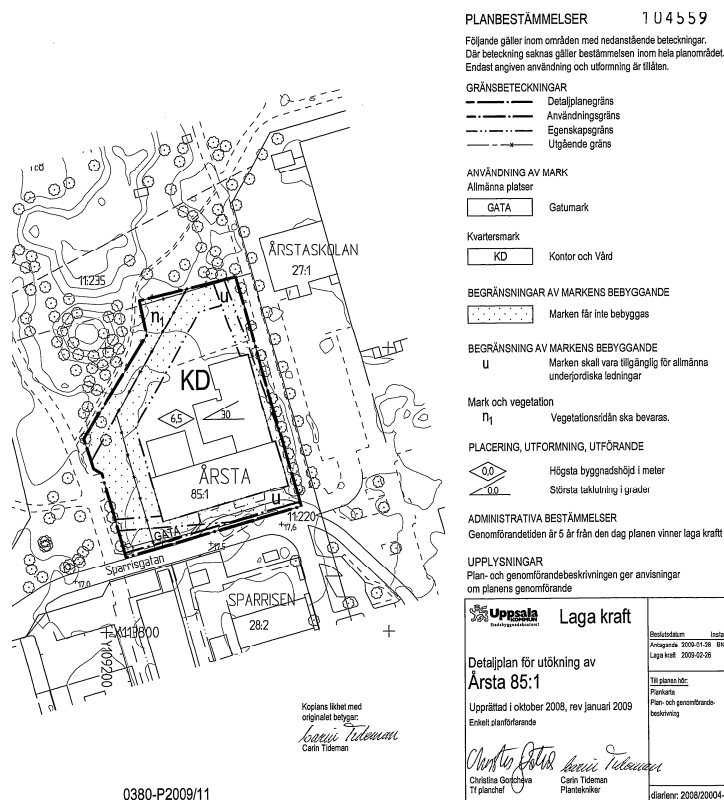
Planbesked

I januari 2010 ansökte fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB om att uppföra ny bebyggelse på fastigheten med en volym om 10 000–12 000 kvm bruttoarea, vilket motsvarar 100–120 lägenheter. Plan- och byggnadsnämnden gav positivt planbesked hösten 2012, varpå fastighetsägaren påbörjade arbete med ett planförslag.

I beslutet påtalades vikten av att bebyggelseutformningen har ett arkitektoniskt samband med Årsta centrum, Årstaskolan och Årstaparken. För att säkerställa detta upprättades promemorian ”Strukturöversyn av området kring kvarteret Broccolin Årsta 85:1” under planarbetet. Denna har varit en del av det vidare arbetet med utformningen av detaljplanen.

Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa möjligheter för en struktur som bättre länkar och läker ihop stadsdelarna Sala backe och Årsta; för att skapa en sammanhängande, mer värdetät och stadsmässig stad. Den nya strukturen ska göra det enklare och tryggare att ta sig mellan de olika stadsdelarna. Den nya bebyggelsen ska attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden.



OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattas av fastigheterna Årsta 85:1 och del av Årsta 11:235, som tillsammans utgör cirka 5 hektar. Fastigheterna är belägna inom stadsdelen Årsta, cirka 2 km öster om centrala Uppsala. Planområdet begränsas av Årstaparken i norr och väst, Årstaskolan i öst samt Sparrisgatan och Årsta centrum i söder.



Foto över planområdet med omgivningar. Planområdet är markerat med rött.

Markägförhållanden

Årsta 85:1 ägdes av Uppsala kommun fram till 2006, då fastigheten såldes till en privat fastighetsägare, Fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB. Landstinget har varit hyresgäst i fastigheten åt såväl kommunen som fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB. Avtal om försäljning har tecknats med Söderholma AB, som blir byggherre för den kommande nya bebyggelsen.

Planområdet innefattar en mindre del av den kommunalägda Årstaparken, fastigheten Årsta 11:235. När planen vinner laga kraft kommer ett markbyte att ske mellan kommunen och fastighetsägaren. Mark till den breddade Sparrisgatan ersätts med en motsvarande del parkmark. Se vidare under rubriken *Fastighetsrättsliga åtgärder*.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motiveringen till att genomförandetiden endast är fem år är att utvecklingen av Uppsala innerstad har skett mycket snabbt och att staden förväntas fortsätta utvecklas under kommande år. De flesta detaljplaner i Uppsala kommun ändras efter ca fem år på grund av konjunkturen och marknadsläge.

Allmän områdesbeskrivning

Förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Årsta som är utbyggd under sent 1960-tal och tidigt 1970-tal. Årstas yttre delar består mestadels av villabebyggelse och de inre delarna av flerbostadshus. Flerbostadshusens höjd varierar mellan två och sex våningar. Bebyggelsen ramar in den centralt belägna Årstaparken. I Årstas centrala delar finns också Årstaskolan och Årsta centrum. Årsta centrum består av två butikshus i en våning samt intilliggande två lamellhus i fem våningar, kvarter Sparrisen. Årstaskolan består av byggnader i två våningar.

Bostadsbebyggelsen närmast kvarteret Broccolin är ett område med punkthus i sex våningar, kvarteret Gurkan. Punkthusen är placerade i grönområde enligt principen ”hus i park”. Ett liknande område av punkthus, kvarteret Bondbönan, är beläget söder om kvarteret Broccolin och Årsta centrum.

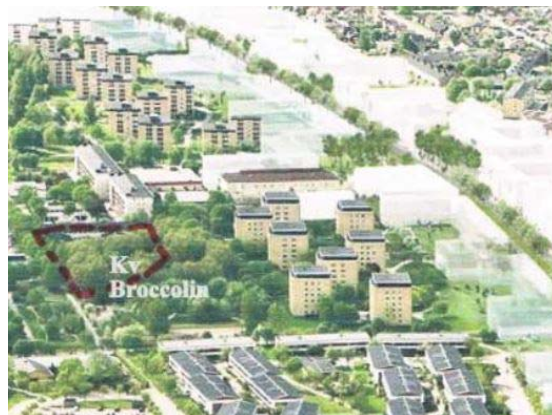


Illustration med kommande bebyggelse i projektet Östra Sala backe. Sett från norr.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

I gällande översiktsplan framgår att ”Stadens silhuett ska bevaras. Höjden på innerstadens bebyggelse ska inte konkurrera med slottet”. Stadsbyggnadsförvaltningen har också tagit fram rapporten ”Högre hus i Uppsala” (2009-05-08) där frågan om hög bebyggelse i staden analyseras ur ett stadsbildsperspektiv. I analysen beskrivs hur Uppsalas topografi av slätter, åsar och åar har spelat en avgörande roll för stadens form och utbyggnad. Domkyrkan och slottet, vilka placerats i höga väl synliga lägen, är stadens mest påtagliga uttryck för att manifesteras och försvara staden.

Uppsalas fortsatta framväxt har skett på slätten. Domkyrkan och slottet tillsammans med byggnader med höga arkitektoniska kvaliteter skapar tillsammans den typiska Uppsalasilhuetten. Högre byggnader som tillkommit under 1900-talet och 2000-talet är exempelvis Vattentornet och Uppsala konsert- och kongresshus.

Vid exploatering med höga hus i Uppsala är det viktigt att studera den tillkommande bebyggelsens förhållande till befintlig bebyggelse och att stadsbyggnadsförvaltningens vägledande principer följs. Nya höga hus ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och inte påverka befintliga kvaliteter negativt. Under senare tid har nya högre bostadsbyggnader tillkommit utanför stadskärnan, exempelvis seniorboendet vid Källparken (tio våningar).

Förändringar

Detaljplanen har efter samrådet reviderats från tre punkthus i tolv våningar till sex byggnader med en våningshöjd som varierar mellan tre och nio våningar. Den nya lösningen ansluter bättre till intilliggande bebyggelsestruktur och till intentioner i intilliggande detaljplanearbeten.



Volymstudie, Sandellsandberg

De nya byggnaderna anpassas i storlek och höjd till bostadsbebyggelse i kvarteret Sparrisén och kvarteret Gurkan. Bebyggelsen mot Sparrisgatan har den högsta våningshöjden inom kvarteret Broccolin. Mot Årstaparken är bebyggelsen lägre för att öppna upp mot parken. Gavelhuset med nio våningar ligger som ett fondmotiv till en del av Sparrisgatan och bidrar till ett varierande gaturum.

VII

Plankartan har två olika planbestämmelser som reglerar våningsantal:

III-VII

Högsta antal våningar anges som planbestämmelse för de fristående byggnadsvolymer.

Lägst respektive högsta antal våningar som ska fördelas på två sammansatta

byggnadsvolymer. Byggnadsvolymer ska ha olika våningsantal. Bestämmelsen anges för de tre byggnader som utformas som sammansatta byggnadsvolymer. Den lägre våningsangivelsen avser den lägre delen av byggnadskroppen medan högsta antal våningar avser den högre delen av byggnadskroppen.

Byggnader med olika våningsantal skapar en variation inom kvarteret vilket bidrar till ett intressant gaturum och levande kvarter. De olika våningshöjderna skapar också en god möjlighet att ansluta till den intilliggande bebyggelsen som består av kvarteret Gurkans punkthus, kvarteret Sparriséns lamellhus samt kommande exploatering vid Årsta centrum. Inslag av låga byggnader i 3–4 våningar skapar också luftighet och goda ljusförhållanden.



Plankartan reglerar byggnadernas nockhöjd. Nockhöjden för byggnaderna varierar inom planområdet. Motiveringen till planbestämmelsen är att skapa ett varierat taklandskap inom kvarteret. Reglering av nockhöjd säkerställer också att den nya bebyggelsen inte blir så hög att den konkurrerar med Uppsalasilhuetten, eller med den högre bebyggelse som kommer att markera Årsta centrum.

Naturmiljö och friytor

Förutsättningar

Kvarteret Broccolin ansluter i norr och väster till Årstaparken. Årstaparken är stadsdelens stora parkområde med kvaliteter såsom öppna gräsytor för idrott, lek och löpslinga. I fastighetsgränsen till kvarteret Broccolin finns områden med lummiga partier.

Inom fastigheten Årsta 85:1 finns idag en mindre innergård.



Lummiga områden i Årstaparken.



Öppna gräsytor för lek.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att cirka 430 kvadratmeter park övergår till kvartersmark.

I och med att planen vinner laga kraft kommer innergården inom planområdet att omgestaltas helt. Enligt illustrationerna placeras de nya byggnaderna som vetter mot Årstaparken i kvarterets norra del så att gårdsmiljön öppnar upp sig mot parken. Det ger möjlighet till en gårdsmiljö som kan ansluta i karaktär till Årstaparken. I kvarterets södra del skapas ett gårdsrum, som också säkerställs i plankartan.

gård

Kvarterets innergård ska utformas på ett sådant sätt att det är möjligt att köra leveranser till verksamheter mot Sparrisgatan eller till eventuell förskola. Gårdens utformning regleras med planbestämmelsen *gård, bostadsgård ska finnas med planteringar samt plats för utevistelse och lek*.

v₁

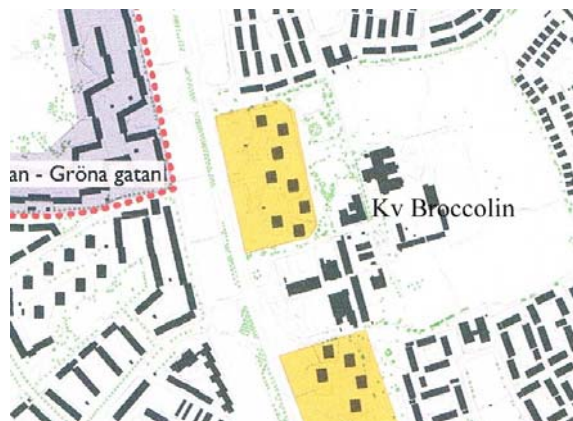
Samtliga lägenheter från våning ett och uppåt har balkonger som ges möjlighet att kraga ut över allmän plats. Plankartan har utformats med planbestämmelsen v₁, som möjliggör balkonger som kragar ut maximalt två meter över allmän plats. Balkonger placeras med en fri höjd på tre meter från marken. I markplan skapas mindre, privata, uteplatser för lägenheterna.

Kulturmiljö

I samband med det nationella projektet "Det moderna samhällets kulturarv" genomfördes 2006 kulturmiljöinventeringen "Uppsala – en växande stad". I inventeringen omnämns bebyggelsen vid Fyrislundsgatan i Årsta. Kvarteren Bondbönan och Gurkan med sina 20 punkthus lagda i en svagt böljande rörelse på båda sidor om Årsta centrum beskrivs särskilt. Dess arkitektur omnämns som återhållen och vårdad med enkla uttryck.

Förändringar

Planen innebär ingen påverkan på kulturmiljön. Den nya bebyggelsen ansluter väl till befintlig bebyggelse i angränsande kvarter.



Kvarteren Gurkan och Bondbönan är markerade med gult.



Bildmontage över punkthusen i kvarteren Gurkan och Bondbönan. Sett från norr.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad i en till två våningar. Byggnaden har tidigare använts som förskola och senare för psykiatrivård. Det senare behovet täcks nu genom inflyttning i Psykiatrins hus. Under delar av 2014 och 2015 har byggnaderna använts till studentboende.

Bostadsbebyggelsen i kvarteret Broccolins närhet, kvarteret Gurkan och kvarteret Bondbönan, utgörs av områden med punkthus i sex våningar. Punkthusen är placerade i grönområde enligt principen "hus i park". Söder om planområdet finns Årsta centrum som likt övrig bebyggelse i området är byggt under 1960- och 1970-talet. Det är ett mindre områdescentrum med bland annat matbutik och vårdcentral.



Befintlig byggnad och innergård.

Årsta centrum består av ett butikshus i en våning samt intilliggande två lamellhus i fem våningar, kvarteret Sparrisen. Årstaskolan består av byggnader i två våningar.

Omvandlingen av Östra Sala backe längs Fyrislundsgatan förväntas möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarterstruktur i två till tio våningar. Bebyggelsen kommer delvis att inrymma lokaler i bottenvåningen enligt planförslaget som var ute på samråd under hösten 2015.

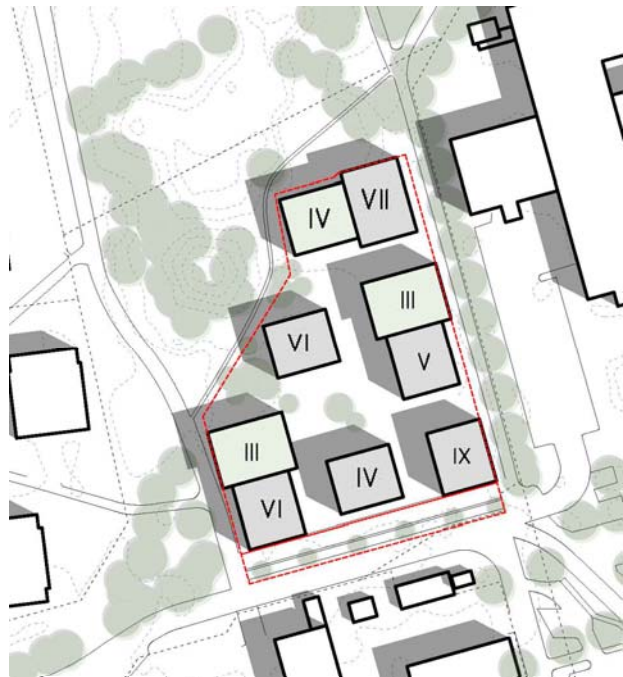
Förändringar

BCDS[P]

Planen medger bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, vård och förskola samt parkeringsgarage under mark. Detaljplanen möjliggör därmed ett flexibelt utnyttjande av marken. Motiveringen till planbestämmelsen är att möta det ökade behovet av bostäder med mer stadslig bebyggelse. Anledningen till att möjliggöra plats för förskola är att det kan komma att behövas fler förskoleplatser i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av sex byggnadskroppar. Tre byggnader består av två sammansatta volymer med olika våningshöjder som varierar mellan tre och sju våningar. Resterande tre

byggnader är fristående byggnader med fyra, sex och nio våningar. Bebyggelsetypologin ska bilda en länk mellan kvarteret Sparrisens lamellhus och kvarteret Gurkans punkthus. Den ska också ansluta till de kommande byggnaderna i Östra Sala backe. Placeringen av bebyggelsen i detaljplanen medför att ett gårdsrum och flera stråk bildas mellan byggnaderna. Stråken skapar siktlinjer in i kvarteret.



Illustrationsplan, Sandellsandberg

f₁

Detaljplanen reglerar byggnadernas utformning genom planbestämmelsen f₁—*Byggnaderna ska utformas med god arkitektonisk kvalitet.* Arkitekternas ambition är att kvarteret Broccolin ska karaktäriseras av gedigna material som trä, betong, metall och glas. Fönstersättningen med generösa glaspartier följer en stram regelbundenhet som ger fasaderna ett strikt uttryck. Enligt framtaget perspektiv ska böljande balkongband skapa livfullhet åt bebyggelsen.

e_{13 500}

Detaljplanen har utformats med planbestämmelsen e₁ som reglerar exploateringsgrad. Angiven exploateringsgrad inrymmer viss marginal för att inte försvåra kommande projektering av bebyggelsen och för att kunna tillgodose eventuella behov av mindre kompletteringsbyggnader på innergården.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar



Årsta centrum



Årsta centrum

Intill planområdet finns god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service. Direkt söder om fastigheten finns ett mindre stadsdelscentrum, Årsta centrum, som inrymmer vårdcentral och mataffär. Ett större externt köpcentrum, Gränby centrum, är beläget ca 1,5 km norr om planområdet.

Strax öster om planområdet finns Årstaskolan; en skola med ca 16 klasser (förskoleklass – årskurs 9). Norr om planområdet finns Årstaparken.

Förändringar

BCDS[P]

BC:DS[P]

Detaljplanen medger centrumverksamhet och vård [CD] för den nya bebyggelsen. Det möjliggör att offentlig och kommersiell service som exempelvis butiker, restauranger, caféer, gym eller vårdboende kan inrymmas i de nya byggnaderna. Planen möjliggör även kontor. I delar av kvarteret Broccolin, i byggnadsvolymen i det sydvästra hörnet, reglerar planen att lokaler om minst 50 kvm och med en minsta rumshöjd på 3,6 meter ska anordnas mot lokalgata [C₁]. Motiveringen till centrumverksamhet och vård är att främja ett levande stadsrum där bostäder och verksamheter blandas och därmed skapar möjlighet till fler mötesplatser i området. Det följer också intentionerna fastslagna i planprogrammet för Östra Sala backe.

En förskola med två avdelningar med 20 barn vardera kan inrymmas på fastigheten, vilket möjliggörs i detaljplanen genom en bestämmelse om förskola [S]. Förskolan föreslås placeras närmast Årstaparken med förskolegård på tak och i markplan. Placeringen nära Årstaparken medför att förskolebarnen med lätthet kan ta sig till parken trafiksäkert. Fastigheten är inte tillräckligt stor för att kunna inrymma en skola.

Uppsala kommun har ett ytkrav på förskolegårdar om 20 kvm/barn. I vissa fall kan ett mindre ytbehov (15 kvm/barn) vara möjligt om det finns andra aspekter, som exempelvis närhet till park, som kan tillgodose behovet. Om det blir aktuellt med en förskola inom fastigheten kommer storlek och utformning av förskolegården att studeras närmare i bygglovsskedet.



Situationsplan, illustration: Sandellsandberg

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Planområdet är flackt med en höjdskillnad på knappt 2 meter på en sträcka av 85 meter vilket innebär en genomsnittlig lutning på ca 2–2,5 %. Befintlig byggnad nås från Sparrisvägen och angöring sker i markplan.

Förändringar

Den nya bebyggelsen och dess innergård ska utformas så att de uppfyller lagkrav för tillgänglighet och därmed vara tillgängliga för funktionshindrade.

De nya byggnadernas bottenvåningar kan inredas med verksamheter eller med bostäder. Mot Sparrisgatan ska byggnadernas bottenvåning ha en rumshöjd som möjliggör lokaler.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

WSP (WSP Group – ett teknikkonsultföretag) har utfört en geoteknisk undersökning av planområdet. Syftet med undersökningen var att få en bild av jordlagerförhållandena samt med utgångspunkt i detta ge förslag till grundläggning av den nya bebyggelsen. Resultatet har sammanställts i en promemoria daterad 2015-03-17.

Enligt undersökningen utgörs terrängen i det undersökta området i huvudsak av fyllnadsmaterial bestående av sand underlagrad av lera med torrskorpekaraktär. Under torrskorpeleran finns ett relativt mäktigt lager av lera.

Upptagna skruvprover är begränsade till 1 meters djup så leran bedöms vara relativt impermeabel (tät). Stopp för viktsondering erhöles på 20–23 meters djup under markytan där troligen fast friktionsjord påträffats.

Förändringar

WSP:s bedömning är att grundförstärkning behövs vid nybyggnation; förslagsvis grundläggning med pålar. Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att behöva utföras i samband med detaljprojektering.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Fastigheten angörs med biltrafik och transporter från Sparrisgatan som avgränsar planområdet söderut. En av- och pålastningsficka för mattransporter, sophämtning med mera finns på fastigheten och nås från Sparrisgatan. Sparrisgatan är också en mindre matargata för Årstaskolan, butiker vid Årsta centrum och för bostäderna intill planområdet.

På tomtmark finns markparkering ämnad för de olika verksamheter som har funnits inom fastigheten.

Kvarteret Broccolin har ett kollektivtrafiknära läge, med 150 meter till närmsta busshållplats som finns vid Årsta centrum. Bussarna trafikerar området med 15-minuters trafik. Det tar 20–25 minuter att åka med buss till Uppsalas resecentrum.

Inom planområdet finns ingen gång- och cykelväg. Strax utanför planområdet, i Årstaparken och längs Fyrislundsgatan, finns gång- och cykelvägar som leder till centrala Uppsala.

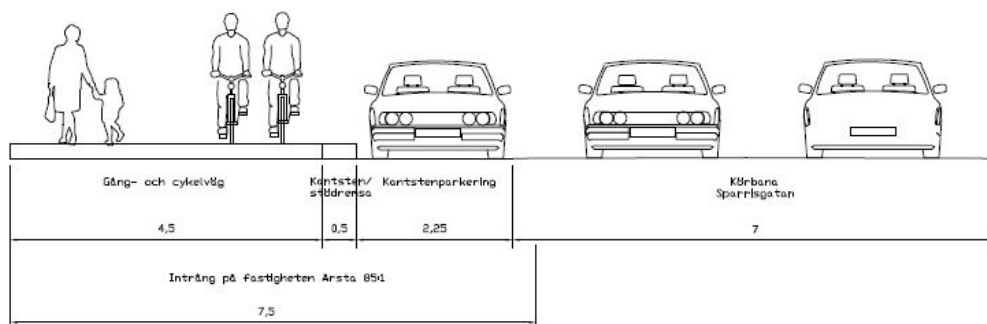
Fyrislundsgatan, som är belägen ca 200 meter från kvarteret Broccolin, är en viktig huvudgata i Uppsalas trafiknät.

Förändringar

Den del av Fyrislundsgatan som ingår i omvandlingen av Östra Sala backe, förväntas i framtiden att omgestaltas till en mer stadsmässig gata med trädallé, separata körbänor för buss- och biltrafik. Förutom separat gång- och cykelväg kommer omgestaltningen dessutom att ge generellt bättre möjligheter att röra sig till fots och med cykel. Ombyggnaden innebär också ungefär tio signalreglerade övergångsställen, separata körfält för busstrafiken samt kantstensparkering. De bilägare som har mål längs Fyrislundsgatan och den genomfartstrafik som passerar idag kommer efter ombyggnaden i första hand att välja Tycho Hedéns väg eller E4:an.

Sparrisgatans föreslås också bli mer stadsmässig och trafiksäker genom att utformas med tydligt avgränsade zoner för körbana, parkering, gång och cykel. Detta möjliggörs genom en breddning av den befintliga gatan. Gatusektionen föreslås bli 7 meter körbana, 2,25 meter kantstensparkering, 0,5 meter stödremsa och 4,5 meter gång- och cykelväg. Se sektion nedan.

LOKALGATA I detaljplanen för kvarteret Broccolin har ett markområde på ca 500 kvm bestämmelsen **LOKALGATA**, avsett för kantstensparkering, stödremsa och gång- och cykelväg. Motiveringen till bestämmelsen är att möjliggöra den kommande breddningen av Sparrisgatan.

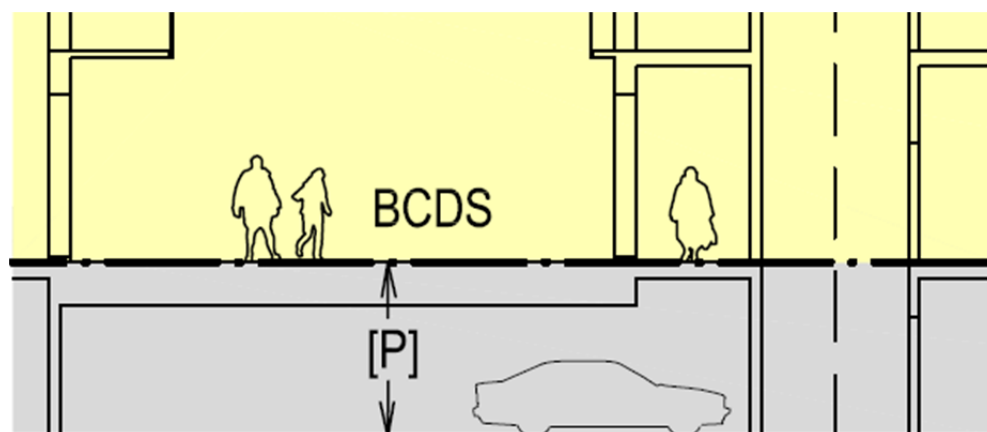


Gatusektion för Sparrisgatan

Angöring till fastigheten med bil sker via Sparrisgatan. Kantstensparkering kommer att finnas längs Sparrisgatan men den är främst avsedd för lastning och lossning, det vill säga angöring till verksamheterna. Leveranser av varutransporter sker mestadels längs Sparrisgatan. Vissa leveranser, såsom sophämtning, har beretts plats för rundkörning på den del av gården som är utformad som ett urbant torg ("Torget" i illustrationsplan). Angöring till eventuell förskola kommer att ske längs Sparrisgatan.

Parkering för boende kommer huvudsakligen att ske i garage under husen samt till viss del på gård i fastighetens norra del. Infart till garage sker via ramp från Sparrisgatan.

BCDS[P] Detaljplanen möjliggör parkeringsgarage under mark. Parkeringsgaraget kan i framtiden komma att samnyttjas av flera ägare och det kan bli aktuellt att bilda en egen tredimensionell fastighet för garaget. Arkitekternas ambitioner är att garageinfarten gestaltas så att den underordnar sig de nya byggnaderna och utemiljön, vilket studeras vidare i bygglovskedet. I garaget anordnas boende-, gäst- och cykelparkering samt förråd till de boende. Motivering till parkeringsgaraget är framförallt att kunna nyttja fastighetens mark till en innergård för de boende men också att uppfylla den uppsatta parkeringsnormen.



Typsektionen visar att parkeringsgarage (markerat med grått i sektionen) får anläggas under mark som är planlagd för bostad, centrum vård och förskola, är markerat med gult i sektionen.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Markföroreningar

Det har tidigare funnits en handelsträdgård på grannfastigheten, vars exakta placering inte har varit möjlig att fastställa. Handelsträdgården bedrevs i liten omfattning och att det är osäkert om, och i så fall vilket, bekämpningsmedel som har använts. Bekämpningsmedel sprider sig långsamt i lera vilket gör att det inte går att utesluta helt att det skett någon spridning till kvarteret Broccolin.

Vägbuller

Trafikmängden på Fyrislundsgatan beräknas till ca 17 000 fordon/årsmedeldygn. I samband med detaljplanearbetet för Östra Sala backe etapp 2 har en prognos gjorts av årsmedeldygnstrafiken på Fyrislundsgatan. Trafikmängden år 2030 bedöms vara 22 000 fordon/årsmedeldygn.

I Östra Sala backe etapp 2 skiljer sig trafikberäkningen från tidigare framtagna prognoser i Östra Sala backe etapp 1. Detta beror på att analysverktygen har blivit bättre. Den största bidragande orsaken till att trafiken beräknas minska från 2016 års mängd på ca 17 000 till 11 000 fordon/årsmedeldygn är att framkomligheten för bilister föreslås begränsas till förmån för trafikanter som väljer att resa kollektivt. Det i kombination med fler signalreglerade korsningar och lägre skyltade maxhastigheter leder till att trafiken beräknas minska.

I samband med detaljplanearbetet för Östra Sala backe etapp 2 har en bullerutredning tagits fram. Enligt utredningen är den ekvivalenta ljudnivån mellan 55 och 60 dB(A) längs med befintliga lokalgator inom Årsta. På Fyrislundsgatan är den beräknade ekvivalenta ljudnivåerna högre, 65 dB(A).

Luftkvalitet och luftföroreningar

Ingen specifik utredning avseende luftkvalitet och luftföroreningar har gjorts för kvarteret Broccolin. COWI har gjort spridningsberäkningar för Östra Sala backe etapp 2 och Årsta torg, beläget ca 200 meter öster om kvarteret Broccolin ("*Vind och luftkvalitetsstudie för Östra Sala backe och Årsta torg, Uppsala*"), från vilka slutsatser kan dras hur kvarteret Broccolin kan påverkas. Studien redovisar halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för att se hur miljö kvalitetsnormen för luft påverkas intill den nya bebyggelsen.

I utbyggnadsalternativet år 2030 klaras miljö kvalitetsnormen för PM10. Enligt COWI:s utredning uppgår halterna på Fyrislundsgatan invid husfasad till 40–50 µg/m³, vilket kan jämföras med motsvarande miljö kvalitetsnorm på 50 µg/m³. I utredningen har också halterna av kväveoxid, NO₂, uppmätts. På Fyrislundsgatan uppgår halterna av kväveoxid till 40–60 µg/m³, vilket kan jämföras med motsvarande miljö kvalitetsnorm på 60 µg/m³.

Recipienten

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av WSP, (*Kvarteret Broccolin dagvattenutredning, 2015-03-17*). Enligt den sker avrinningen från planområdet till Fyrisån. Ån är mycket lång med skiftande karaktär och har därför delats in i flera olika vattenförekomster. Den vattenförekomst som är aktuell i detta fall är Fyrisån mellan Jumkilsån och Sävjaån.

Miljö kvalitetsnormer

År 2009 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjön miljö kvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvattenförekomster. Dessa ingår i EU:s ramdirektiv för vatten. För ytvattenförekomster är målet att god ekologisk och kemisk status ska ha uppnåtts år 2015. För en del vattenförekomster, för vilka det anses tekniskt omöjligt att uppnå god status 2015, är tidpunkten

framflyttad till år 2021. För alla vattenförekomster finns även ett krav på att statusen på recipienten inte får försämrats.

Ekologisk status

Enligt fastslagen MKN 2009 klassas Fyrisån mellan Jumkilsån och Sävjaån som *måttlig ekologisk status*, bland annat på grund av problem med övergödning. God ekologisk status ska ha uppnåtts till 2021. Bland möjliga åtgärder listas dagvattenåtgärder.

Kemisk status

Vattenförekomsten *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Det senare gäller i stort sett alla svenska vattenförekomster och man gör därför även en klassning för kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver. Då klassas recipienten som *god kemisk ytvattenstatus*.

Solstudie

I Sverige står solen lågt under en stor del av året vilket medför att även låga byggnader skuggar gator och gårdar under stor del av dagen. En smal byggnad har mindre skuggbild än en bred byggnad och har därför mindre påverkan på marken intill.

Under planarbetet har en solstudie upprättats för att studera den nya bebyggelsens påverkan på omgivande bebyggelse. Solstudien visar att bebyggelsen på eftermiddagen kan komma att skugga en liten del av skolgården. Mest skuggad blir personalparkeringen. Solstudien visas nedan.



Solstudie: Vår/höstdagjämning kl. 9.00



Solstudie Vår/höstdagjämning kl. 12.00



Solstudie: Vår/höstdagjämning kl. 16.00



Solstudie: Midsommarafton kl. 9.00



Solstudie: Midsommarafton kl. 12.00



Solstudie: Midsommarafton kl. 16.00

Klimat

Översiktsplanen anger att stadens bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem ska göras tätare för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter. Studier visar att tätt byggda städer har ett mindre ekologiskt fotavtryck än glest byggda städer då energiförbrukningen minskar när byggnaderna är tätt placerade. Tät bebyggelse möjliggör också kortare resor inom staden.

Generellt sett är bebyggda områden varmare än obebyggda områden. De faktorer som påverkar är främst byggelsematerialens förmåga att absorbera och lagra värme samt hur höga byggnaderna är och hur tätt de står. Parker utgör generellt sett svalare partier i stadsmiljön.

För att skapa ett bra lokalklimat i en stad med hög efterfrågan på bostäder är det därför viktigt att bevara dessa svalare partier genom park- och naturområden såsom Årstaparken. Detta görs bland annat genom att vid byggnation utnyttja marken effektivt. Om avståndet till närmaste hus är mindre än husets höjd, finns det risk för att vindar i gatuplan förstärks. Detta kan motverkas genom olika åtgärder som bryter vindriktningen, vilket bör studeras vidare i bygglovsskedet.

Förändringar

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram för fastigheten Årsta 85:1 (WSP, daterad 2015-03-26). Syftet med den miljötekniska undersökningen är att undersöka eventuell föroreningsförekomst med avseende på tidigare och nutida verksamheter.

Baserat på utförda analyser bedöms marken på fastighet Årsta 85:1 uppfylla de krav som Naturvårdsverket ställer på känslig markanvändning (Naturvårdsverket, 2009).

Inga betydande rester av bekämpningsmedel har noterats i jorden. Där rester har förekommit har dessa inte överskridit riktvärdena. Detta gäller för de bekämpningsmedel där riktvärden finns.

Buller

Fyrislundsgatan ligger cirka 200 meter från planområdet och är bullerstörd. Den ekvivalenta ljudnivån där har uppmätts till 65 dB(A). Kvarteret Broccolin bedöms klara gällande riktvärden för buller på grund av avståndet till Fyrislundsgatan samt att de befintliga byggnaderna inom kvarteret Gurkan fungerar som en bullerskärm.

Den ökade trafikmängden till kvarteret Broccolin anses inte nämnvärt påverka den befintliga trafiksituationen längs med Sparrisgatan. Trafikmängderna på Sparrisgatan åstadkommer inte så pass mycket buller att det innebär att risk att bullervärdena på bebyggelsen ökar.

- m) Plankartan har försatts med planbestämmelsen *m₁–Där bullernivåer överstiger 55 dB(A) utanför fasad på bostadshus (frifältsvärde) ska bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, liksom uteplats, ska vara vända mot ljuddämpande sida mot högst 50 dB(A) ekvivalent nivå (<45 dB(A) ska eftersträvas) utanför fasad (frifältsvärde). Maximal bullernivå vid uteplats i anslutning till bostad, 70 dB(A)*. Detta för att skapa en god boendemiljö genom att försäkra sig om att byggnaderna inte blir utsatta för buller vare sig inomhus eller utomhus.

Miljö kvalitetsnormen för luft

Miljö kvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM10, ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljö kvalitetsnorm. Miljö kvalitetsnormerna för luft PM10 bedöms inte överskridas vid Fyrislundsgatan vid en förtätning av stadsrummet. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 fordon per årsmedeldygn, eller den beräknade 11 000 fordon per årsmedeldygn (den trafikmängd som förväntas uppnås genom åtgärder). Planområdet ligger cirka 200 meter öster om Fyrislundsgatan. Miljö kvalitetsnormerna för luft PM10 samt NO₂ bedöms därför inte överskridas vid kvarteret Broccolin. Det finns också stora öppna ytor för luften att cirkulera mellan Fyrislundsgatan och kvarteret Broccolin, vilket minskar riskerna för påverkan av kväveoxid och PM10.

Miljö kvalitetsnormen för ytvatten

Inom planområdet kommer sammantaget de hårdgjorda ytorna att ökas. För att inte påverka recipienten negativt och inte öka belastningen på dagvattennätet har en dagvattenutredning (WSP, daterad 2015-03-15), tagits fram. Dagvattenutredningen har beräknat förändringarna av dagvattenflödet och föroreningstransporterna. Förändringarna av dagvattenflödet från kvartersmark regleras i exploateringsavtalet så att det inte ska bli större än dagsläget. Idag släpps dagvattnet från fastigheten direkt ut till dagvattennätet men i framtiden kommer det att fördröjas och renas lokalt, vilket innebär en positiv konsekvens för recipienten. Bebyggelsen som möjliggörs innebär inte heller någon tillkommande farlig verksamhet som kan förorena dagvattnet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till en ökad risk för att recipienten Fyrisån inte uppfyller miljö kvalitetskraven för ytvatten 2021.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

I gällande detaljplan för fastigheten Årsta 85:1 finns ett u-område – *område för underjordiska ledningar*, som idag inrymmer befintliga ledningar såsom exempelvis kabelledningar från Vattenfall.

Stadsdelen Årsta är väl utbyggt avseende teknisk försörjning. I gång- och cykelvägen längs Fyrislundsgatan finns befintliga ledningar för bland annat dagvatten, spillvatten, el och tele. Stora delar av Östra Sala backe och Årsta kommer att avvattnas med befintliga ledningar till Fyrisån. Även ytvatten i området leds ner i Fyrisån. Fyrisån är belagd med miljö kvalitetsnormer för vatten, vilket innebär att ån hade som mål att uppnå god ekologisk status till 2012 och god kemisk status till 2015. För en del vattenförekomster, för vilka det anses tekniskt omöjligt att uppnå god status 2015, är tidpunkten framflyttad till år 2021. Kapaciteten på befintliga dagvattenledningar bedöms inte vara tillräckliga för ytterligare exploatering.

2,5 km sydost om planområdet finns Boländernas återvinningsstation.

Förändringar

Dagvatten

En dagvattenutredning för kvarteret Broccolin har tagits fram av WSP (daterad 2015-03-15). Utredningen uppdaterades efter att planförslaget ändrades (WSP, 2015-10-16, *Komplettering till dagvattenutredning*). Syftet med utredningarna är att översiktligt utreda hur kommande exploatering påverkar dagvattenflöden och föroreningstransporter från området och om detta får någon konsekvens för ledningsnätet eller recipienten (Fyrisån).

Detaljplanens genomförande medför en ökad dagvattenavrinning och föroreningstransport från området jämfört med nuläget. För att inte påverka ledningssystemet och recipienten (Fyrisån) negativt behöver dagvattenflödet begränsas. I exploateringsavtalet regleras att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten samt att dagvattenåtgärder ska ske i samråd med huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB. På plankartan, i södra delen av kvarteret Broccolin, medges ett utrymme för fördröjningsmagasin: n_1 – *Fördröjningsmagasin får anläggas med en volym på 15 m³*. Magasinet kan ta hand om en avrinning på ungefär tre liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Motivering till planbestämmelsen är att säkerställa att ett område för fördröjning ska finnas på fastigheten.

Andra lösningar för fördröjning av dagvatten är dock möjliga, vilket beskrivs i WSP:s kompletterande dagvattenutredning. I utredningen ges exempel på åtgärder som kan begränsa avrinning från området, främja lokal fördröjning samt minska påverkan på ledningssystemen och på recipienten. Dessa åtgärder kan vara; gröna tak, stuprör med utkast, genomsläppliga ytmaterial i markbeläggningen, avrinning mot gräsmattor eller växtbäddar. Sammantaget ger dessa förslag en bättre reningseffekt än ett underjordiskt dagvattenmagasin. Om några av de åtgärder som finns i rapporten genomförs finns inget ur dagvattensynpunkt som hindrar att området bebyggs. Rapporten visar att en genomtänkt dagvattenhantering för hela planområdet kan minska såväl dagvattenflöden som föroreningstransporter från området. I förlängningen innebär detta att detaljplanen kan bidra till bättre förutsättningar för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för Uppsala Vatten och Avfalls allmänna VA-anläggning. Dagvattenledningarna i området har begränsad kapacitet. Om hårdgörandegraden inom planområdet ökar krävs att dagvattnet fördröjs lokalt inom kvartersmarken innan det ansluts till det allmänna ledningsnätet. Dagvattenutredningen ger exempel på åtgärder som kan begränsa avrinningen från området.

Utrymme för fördröjningsmagasin säkerställs i plankartan. Fördröjningsmagasin är en av flera möjliga lösningar att omhänderta dagvatten inom fastigheten. Slutlig lösning kommer att studeras vidare i bygglovsskedet och samrådas med huvudman, Uppsala Vatten och Avfall AB.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra vid Sparrisgatan alternativt köra in på fastigheten via den del av gården som är hårdgjord.

Enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter ska angöring till fastighet kunna ske utan backrörelse samt en hårdgjord dragväg på max 10 meter till sophanteringsrum finnas.

El och värme

Den nya bebyggelsens ledningar kommer att kopplas till befintlig el- och fjärrvärme.

Planen innebär att gällande u-området för elledningar upphävs i och med exploatering av fastigheten. De ledningar som finns i u-området kan flyttas till Sparrisgatan och Årstaparken. Ett avtal mellan berörda parter kommer att tecknas inför eventuell flytt.

Tele och bredband

Tele- och bredbandsledningar finns i anslutning till planområdet. Området har därmed goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

Brand

Detaljplanen har utformats på ett sådant sätt att den uppfyller kraven för brandskydd enligt BBR, Boverkets byggregler. En uppställningsplats samt vändplats för utryckningsfordon finns i anslutning till innergårdens södra del. På innergården finns utrymme att nå byggnaderna via stegbil, alternativt kan de lägre byggnaderna utrymmas med lös stege. Övriga byggnader föreslås utrymmas via TR2 trapphus, som är ett brandklassat avskilt trapphus. Byggnaderna föreslås placeras minst 9 meter ifrån varandra.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Byggherren ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark enligt detaljplanen. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunens plan- och byggnadsnämnd. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Genomförandet av planen förutsätter bland annat att Vattenfalls ledningar inom planområdet ska flyttas från befintligt u-område till Sparrisgatan och Årstaparken. Kostnader för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan byggherren och ledningsägare.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet erläggs avgift till Uppsala Vatten och Avfall AB enligt dess gällande taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och en brukningsavgift (periodisk avgift).

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga i bygglovsprövningen.

Dagvatten

Dagvattenutredningar har upprättats under planarbetet. De föreslagna åtgärderna regleras i exploateringsavtalet samt på plankarta. Plankartan medger ett fördröjningsmagasin vars volym kan ta hand om en dagvattenavrinning på ungefär tre liter per kvadratmeter fastighetsyta.

Buller

Det har inte gjorts någon bullerutredning för planområdet. En bedömning av bullerförutsättningarna har gjorts med utgångspunkt i bullerutredningar från intilliggande detaljplaner. Bedömningen är att området inte kan anses vara bullerutsatt.

Solstudie

En solstudie har gjorts för planområdet.

Ledningar

De nya byggnadernas ledningar kan anslutas till befintligt ledningsnät. Lokalt omhändertagande av vatten ska ske på fastigheten då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet för att hantera ett ökat vattenflöde. Möjlighet finns att anlägga ett fördröjningsmagasin på fastigheten, vilket regleras på plankartan. Lösningar för omhändertagande av dagvatten studeras vidare i bygglovsskedet, vilket anges i exploateringsavtalet. Lösningar kommer att utformas i samråd med huvudman, Uppsala Vatten och Avfall AB.

Under februari till augusti 2014 gjordes en ledningskoll över planområdet. Enligt ledningskollen behöver några ledningar flyttas i och med genomförandet av detaljplanen. Flytt av befintliga ledningar inom fastigheten bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och gemensamhetanläggning

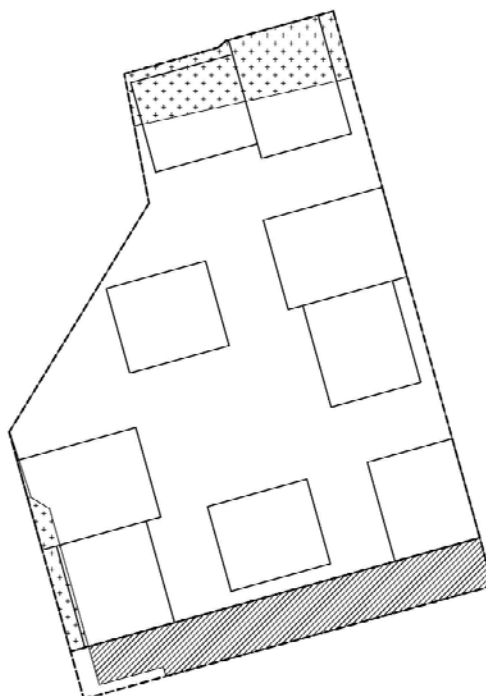
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Om den tillkommande bebyggelsen inom fastigheten delas upp i flera fastigheter ska fördröjningsmagasinets drift och skötsel skötas gemensamt för de berörda fastigheterna. Detaljplanen möjliggör därför att bilda genom en gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasinet.

Marköverlåtelser

Planen möjliggör att del av fastigheten Årsta 85:1 övergår till gatumark (rastrerad) samt att del av fastigheten Årsta 11:235 överförs till kvartersmark (prickad) i enlighet med bilden nedan.

Mark inom Årsta 85:1 som ska överföras till allmän plats ska ingå i lämplig kommunal fastighet och överförs till sådan genom fastighetsreglering. Kommunens mark som läggs ut som kvartersmark i detaljplanen överförs till fastigheten Årsta 85:1 genom fastighetsreglering. Särskilt avtal om marköverlåtelser har upprättats mellan berörda fastighetsägare och ska ligga till grund för lantmäteriförrättning.



Bilden illustrerar kommande markbyte mellan kommunen och byggherren.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ för planen är att den befintliga byggnaden i två våningar för kontor och vård finns kvar och kan byggas till med ca 800 kvm i två våningar. Stadsbyggnadsvisionen med utökad bostadsbebyggelse i Årsta och Östra Sala backe skulle då inte ha samma potential att förverkligas.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Detaljplanen innebär att en plats som idag utgörs av en byggnad och av parkeringsplatser ger plats för ny bostadsbebyggelse. De nya byggnaderna har en våningshöjd som varierar mellan tre och nio våningar. Bebyggelsen är i den underliggande förslaget uppdelad i flera smala byggnadskroppar som talar både till 1960-talets arkitektur, i intilliggande kvarteret Gurkan, och till 2000-talets arkitektur som byggs längs med Fyrislundsgatan. Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder och lokaler för verksamheter i en del av Uppsala där kommunen har som vision att komplettera med ny, mer stadsmässig, bebyggelse. Om bebyggelsen gestaltas enligt det underliggande förslaget kommer den att vara varierad i höjd, skala, form, material och uttryck. Planen har anpassats till de detaljplaner som tagits fram för Östra Sala backe och bidrar därmed till den vision som ska länka samman stadsdelarna Årsta och Sala backe.

Kulturmiljö

Ett övergripande värde ur kulturmiljöperspektiv är att den tidstypiska stadsplanedispositionen från 1960- och 1970-talet inte förvanskas. Det nya bebyggelsen påverkar inte den befintliga kulturmiljön utan blir ett tillskott med en modern struktur som samtidigt är väl anpassad till den befintliga.

Naturmiljö

Då detaljplanen omfattar mark som till största delen redan är bebyggd bedöms planen inte få en negativ påverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Årstaparken kommer att påverkas av exploateringen på fastigheten. Påverkan bedöms inte vara av stor betydelse då endast en mindre del av parken tas i anspråk.

Mark och vatten

Genomförandet av detaljplanen innebär att ett flertal byggnader och ett parkeringsgarage uppförs på fastigheten Årsta 85:1 och på en mindre del av fastigheten Årsta 11:235 (Årstaparken). Det innebär att en större del av marken blir bebyggd och hårdgjord jämfört med dagens situation. Det är viktigt att i så stor utsträckning som möjligt omhänderta dagvatten lokalt på fastigheten.

Resurshushållning

Detaljplanen innebär en högre exploatering och ger därmed ett bättre utnyttjande av den infrastruktur som redan finns utbyggd på platsen idag.

Genomförandet av planen kan innebära en ökning av biltrafiken till fastigheten. Östra Sala backe planeras att bli ett bostadsområde med goda cykel- och kollektivtrafikförhållanden och exploateringen av kvarteret Broccolin kan bidra till ett bättre underlag för kollektivtrafik. Detta kan i sin tur minska andelen bilresor till och från fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller från närliggande vägar och gator bedöms inte få betydande påverkan på boendemiljön i den nya bebyggelsen. Avståndet mellan planområdet och Fyrislundsgatan är cirka 200 m, vilket gör att dess buller inte får betydande påverkan på befintlig eller den nya bebyggelsen. Boverkets riktlinjer för trafikbuller bedöms klaras.

Sociala aspekter, mötesplatser och barnperspektiv

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder och lokaler för verksamheter i en del av Uppsala där kommunen har som vision att komplettera med ny, mer stadsmässig, bebyggelse. Tillskottet av boende kommer att bidra till ett ökat underlag för fler verksamheter och mer service i området bland annat till Årsta centrum. Fler människor kommer att röra sig i stadsdelen vilket möjliggör fler möten mellan människor.

Genomförandet av planen bedöms medföra en positiv utveckling för området ur ett barnperspektiv. I samband med exploatering av de nya byggnaderna kommer kvarterets innergård att omgestaltas vilket kan bereda plats för bland annat lek. Planområdet ligger i direkt närhet till förskola, skola, parker med lekplatser och fotbollsplaner.

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet

Detaljplanens genomförande bedöms få positiva konsekvenser för stadsdelen Årsta. Planen möjliggör nya byggnader som gör att platsen upplevs som mer omhändertagen. Fler bostäder i området ökar också flödet av människor, vilket ökar tryggheten i området.

Planområdet har i dag god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. I och med planens genomförande ökar antalet bostäder med 140–160 stycken och därmed ökar underlaget för kollektivtrafik.

Vid exploatering av fastigheten kommer krav att ställas för att uppnå tillgänglighet för funktionshindrade enligt lagstiftningen.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar ej upplåtelseform. Byggherrens intention är att upplåta fastigheten för bostadsrätter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

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

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden), 5 (miljökvalitetsnormer) och 7. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4, 5 och 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i december 2015, reviderad i maj 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Sofie Rosell Güler
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2014-09-25
- granskning 2015-12-11

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2016-06-22
Laga kraft: 2016-11-15