

Handläggare
Johan Nilsson
018-727 45 49

Diarienummer
PBN 2017-000554

Planbeskrivning

Detaljplan för Rickomberga 29:1 m fl, kvarteret Pumpen

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 28 april och 19 maj 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens övriga kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild	8
Kulturmiljö	9
Naturmiljö	9
Bebyggelse och gestaltning	10
Offentlig och kommersiell service	13
Frieror	14
Tillgänglighet för funktionshindrade	14
Trafik och tillgänglighet	15
Hälsa och säkerhet	16
Teknisk försörjning	18
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder	20
Ekonomiska åtgärder	21
Fastighetsrättsliga åtgärder	22
PLANENS KONSEKVENSER	22
Nollalternativ	22
Miljöaspekter	22
Sociala aspekter	23
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	24
Översiktsplan	24
Miljöbalken	24

HANDLINGAR

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen har tidigare handlagts under diarienummer 2014-000174. Beslut om att starta om planarbetet togs i plan- och byggnadsnämnden 2017-03-23.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, daterad 2015-05-21 (2014-000174)
- Fastighetsförteckning*, daterad 2017-04-11
- Bullerutredning, daterad 2017-03-14
- Luftutredning, daterad 2016-09-19 rev. 2016-11-09 (2014-000174)
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2016-12-20 (2014-000174)
- Dagvattenutredning, daterad 2017-01-30
- PM Parkering Rickomberga 29:1, daterad 2017-02-24 (2014-000174)

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

Läshänvisningar

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

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala Akademiförvaltning. Situationsplan har gjorts av ÅF och illustrationer har gjorts av A-sidan Arkitekter AB, Luftutredning har gjorts av SLB-analys. Bullerutredning har gjorts av Åkerlöf Hallin Akustik. Markföroreningsutredning har gjorts av Bjerking AB. Dagvattenutredningar har gjorts av Bjerking AB.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 90 nya bostäder, i ett kvarter som idag hyser en bensinstation, samt att stärka S:t Johannesgatan med en mer stadsmässig karaktär och lokaler för verksamheter. Planen syftar även till att skapa möjlighet att bygga ut befintlig snabbcykelväg till full kapacitet längs planområdet samt att säkra en allmän gång- och cykelkoppling mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden längs den gamla banvallen.

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdets läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger strax utanför Uppsalas mer centrala delar och har närhet till god kollektivtrafik, gång- och cykelförbindelser och grönområden.

Bebyggelsen utformas så att bostadshusen förläggs längs S:t Johannesgatan och Klangs gränd i fyra till sex våningar. Området kommer i huvudsak hysa bostäder samt en mindre verksamhetslokal. Bebyggelsens placering syftar till att ge S:t Johannesgatan mer stadsmässig karaktär samt att skapa en boendemiljö med goda ljud- och ljusförhållanden.

Klangs gränds anslutning mot S:t Johannesgatan flyttas något österut och befintlig infart till planområdet från Luthagesplanaden stängs. Snabbcykelstråket längs planområdet ges möjlighet att breddas till fullt tilltagen standard och en allmän koppling mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden säkras genom att den blir parkmark.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inte inom riksintresse men angränsar till riksintresseområdet för kulturmiljö K 40 A, *Uppsala stad*.

Planområdet berör genom sitt läge miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken, vattenförekomsten Fyrisån (SE663992-160212) som är recipient för yt- och dagvatten.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 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 2015-05-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Byggnader bör vara maximalt sex våningar för att inte påverka siktlinjer mot innerstaden.
- Att trafikbuller behöver utredas.
- Att eventuella markföroreningar behöver utredas.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

- Att intilliggande grönytas betydelse för närrökreation bör utredas under planarbetet.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda 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 kvarteret Pumpen, Rickomberga 29:1*, inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i ett samrådsyttrande daterat 2015-06-04 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens övriga kap

Biotopskydd och dispensansökan

I planområdets östra del längs S:t Johannesgatan finns en planterad lönnallé, med sex träd, som berörs av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7:11. Allén utgörs av en trädrad. Träd i allén kan komma att påverkas av föreslagen ny lokalgata, dispens ska sökas innan träd får tas ned.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

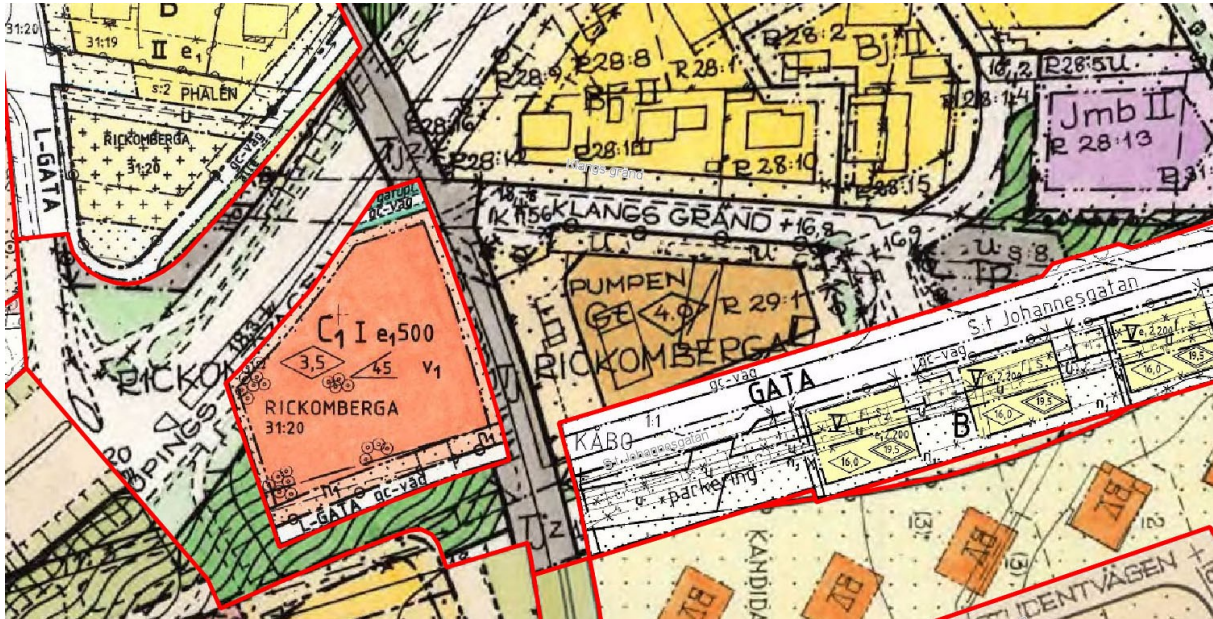
Översiktsplan

Planområdet ligger nära Luthagesplanaden vilket i översiktsplanen är en del av Stenhagsstråket, vilket är utpekad som ett stadsstråk. Stadsstråket ska utvecklas till intensiva stadsgator med en sammanlänkande funktion och erbjuda både hög täthet av bostäder och verksamheter framförallt i anslutning till hållplatslägen.

Planområdet ligger även i stadsbygden och inom fyra kilometer från resecentrum. Inom denna radie ska större omvandlingar till mer intensiv markanvändning prövas. Ett större utbud av funktioner och verksamheter som ger närhet i vardagen ska eftersträvas, speciellt för barn, unga och äldre. Ett finmaskigt gång- och cykelnät ska utvecklas med gena anslutningar till huvudcykelstråk, hållplatser och målpunkter.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan (stadsplan) Del av Rickomberga, Pl 91 C, från 1983. Detaljplanen medger i huvudsak kvartersmark för bensinstation, men omfattar även Klangs gränd som allmän gata och befintligt grönområde i planens östra del är planlagt som kvartersmark för parkeringsplats. Banvallen är planlagd för järnvägsändamål. Delar av kvartersmarken är utlagt som reservat för underjordiska ledningar. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Sammanställning av detaljplaner i området vid tidpunkten för denna detaljplans framtagande. I stadsplanen för Del av Rickomberga från 1983 tilläts inom planområdet bensinstation, parkering och järnväg.

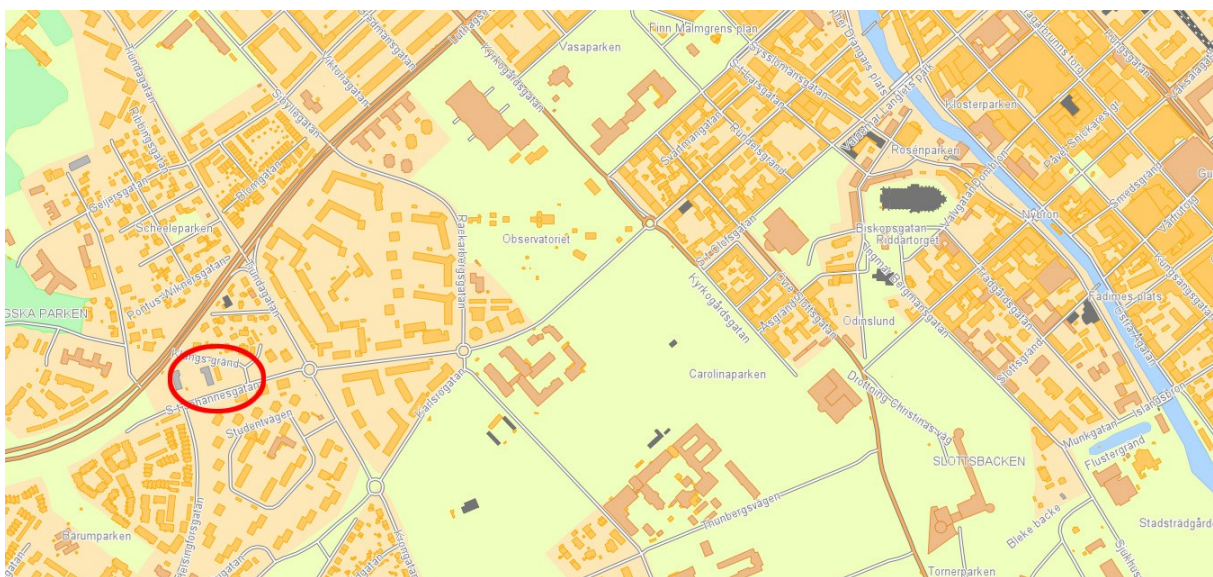
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i västra Uppsala, cirka 2 kilometer från centralstationen. Planområdet avgränsas av Klangs gränd i norr och S:t Johannesgatan i söder. I väster avgränsas planområdet av Uppsala-Enköping Järnvägs gamla banvall. I öster avgränsas planområdet av befintligt grönområde.

Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar (7000 m²).



Kartan visar planområdets geografiska läge (markerat med röd ring) i förhållande till centrala Uppsala.

Markägoförhållanden

Inom detaljplaneområdet finns följande fastigheter med respektive lagfaren ägare (2016-12-08):

Fastighet	Lagfaren ägare
Rickomberga 29:1	Uppsala Akademiförvaltning KB
Rickomberga 31:20	Uppsala kommun
Kåbo 1:1	Uppsala kommun
Kåbo 1:56	Uppsala kommun
Kåbo S:8	Brf Rickomberga Park, Brf Rickomberga Äng, Stams Fastigheter-Fjärdingen Rickomberga 31:23 AB
Dragarbrunn 32:2	Uppsala kommun

Tidplan

Samrådsbeslut, första kvartalet 2017

Granskningsbeslut, första kvartalet 2017

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att Uppsalas mer centrala delar har en mycket snabb utveckling och förväntas fortgå under kommande år. Detaljplaner i centrala lägen blir snabbt inaktuella då förutsättningar och behov fort kan förändras vilket motiverar en kort genomförandetid.

Allmän områdesbeskrivning



Planområdet sett från S:t Johannesgatan mot nordväst.

Planområdet domineras av en bensinstation med tillhörande ytor runtomkring. Bensinstationen ligger något lägre än S:t Johannesgatan. I bensinstationen finns även biltvätt och bilverkstad. Det förekommer uppställning av bilar och släp för uthyrning i anslutning till verksamheterna. I områdets västra del finns en grusgång som binder samman S:t Johannesgatan med Luthagsesplanaden.

Stadsbild

Förutsättningar



Foto på punkthusen längs S:t Johannesgatan.



Foto på bebyggelsen på Studentvägen.



Foto på villabebyggelse längs Klangs gränd.

Planområdet är bebyggt med en bensinstation, med huvudbyggnad i tegel och tak över pumparna. Omkringliggande bebyggelse är av varierande karaktär. Direkt norr om planområdet ligger villabebyggelse i två våningar. Villabebyggelsen har kompletterats med förtättningsinslag av flerbostadshus i två våningar i delar av kvarteret. Söder om planområdet ligger Studentvägen, ett studentområde som byggdes ut under 1950-talets andra hälft. Området har under 2000-talet kompletterats med punkthusbebyggelse i fem våningar längs S:t Johannesgatan. Väster om planområdet ligger en samfundsbyggnad i en våning uppförd under 1990-talet.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att bensinstationen ersätts med bostadsbebyggelse. Bebyggelsen placeras längs med S:t Johannesgatan och Klangs gränd och skapar ett mer tydligt gaturum. Bebyggelsens skala hålls till fyra våningar med undantag för korsningen S:t Johannesgatan/Klangs gränd där bebyggelsen tillåts gå upp till sex våningar för att markera korsningen. En halvoffentlig plats skapas i kvarteret där det finns möjlighet att ha en mindre verksamhet i bottenvåning på hörnbebyggelsen.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet har tidigare legat inom riksintresseområdet för kulturmiljövården K 40 A, *Uppsala stad*. Gränsen för riksintresset har omprövats i arbetet med Översiktsplan 2016 och dras nu i Tiundagatan strax öster om planområdet.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller i dess direkta närhet.

Förändringar

Bebyggelsens höjd har satts med hänsyn till siktlinjer mot karaktärsbyggnader i centrala Uppsala och bedöms inte störa dessa.

Naturmiljö

Förutsättningar



Foto på lönnar i korsningen S:t Johannesgatan/ Klangs gränd som berörs av flytten av gatuanläggningen.

Detaljplanen berör ett grönområde längs S:t Johannesgatan. Grönområdet är i gällande detaljplan planlagt som parkeringsplats, detta har aldrig genomförts. I grönområdet finns längs gatan sex lönnar planterade i rad och dessa omfattas därför av det generella biotopskyddet.

Förändringar

För att möjliggöra en flytt av anslutningen av Klangs gräns mot S:t Johannesgatan behöver ett par av lönnarna längs S:t Johannesgatan tas ned. Dispens för detta ska sökas hos länsstyrelsen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med en bensinstation.

Förändringar



Illustration av föreslagen bebyggelse längs med S:t Johannesgatan, A-sidan Arkitekter

Detaljplanen möjliggör uppförandet av ny bebyggelse i ett befintligt kvarter för främst bostäder. Bensinstationen som finns i kvarteret idag kommer att tas bort. I del av den nya bebyggelsen kommer centrumverksamhet finnas i bottenvåningen. Vid detaljplanens genomförande kommer befintliga verksamhetslokaler att tas i anspråk. Planområdets placering i staden och den direkta närheten till ett i översiktsplanen utpekad stadstråk motiverar kravet på verksamhetslokaler i bottenvåning.

B *Bostäder.*
Planområdet ska i huvudsak användas till bostadsändamål.

C *Centrum.*
e₂ *Byggnadens bottenvåning ska användas för minst 100 kvadratmeter centrum.*
Centrumverksamhet ska finnas i hörnbyggnaden. För att säkerställa att lokaler för centrumverksamhet tillskapas förses detaljplanen med en bestämmelse som innebär att minst 100 m² av bottenvåningen måste användas för centrumändamål. Bestämmelsen

kombineras i plankartan med bostäder som ska finnas i våningarna över verksamhetslokalerna i bottenvåning.



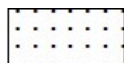
Illustrationer som visar bebyggelsen när man närmar sig på S:t Johannesgatan från centrum och hur bebyggelsen upplevs från Luthagsesplanen med blick mot Klangs gränd. A-sidan Arkitekter.

Bebyggelsen placeras längs S:t Johannesgatan och Klangs gränd och skapar ett mer stadsmässigt gatuum. Vid S:t Johannesgatan skapas en halvoffentlig plats i anslutning till lokaler för centrumverksamhet. Bebyggelsens placering på tomten styrs av olika begränsningar av markens bebyggande. Byggrätterna begränsas med en bestämmelse om utnyttjandegrad. Placeringen av byggnaderna bidrar till att skapa bostäder med god ljudmiljö. Bebyggelsen avses uppföras i fyra våningar, en högre del avses uppföras i sex våningar i korsningen S:t Johannesgatan/Klangs gränd.

e₁ 00

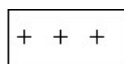
Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea

För möjligheten att uppföra komplement byggnader på gården anges en största byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaderna upptar på marken).



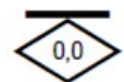
Marken får inte förses med byggnad.

Planområdet förses med en begränsning av var byggnader får uppföras. Syftet med begränsningen är att säkerställa att bebyggelsen placeras så att det är möjligt att tillskapa parkeringar, förgårdsmark och en platsbildning på kvartersmark.



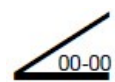
På marken får endast komplementsbyggnader uppföras.

Planområdet förses med en begränsning av markens bebyggande. Syftet är att säkerställa möjligheten att få en utomhusmiljö till bostäderna med goda ljus- och ljudförhållanden. På marken får komplementsbyggnader uppföras, till exempel cykelförvaring eller miljöhus.



Högsta nockhöjd i meter

Byggrätterna förses med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Syftet är att reglera en högsta höjd för byggnaderna. Höjderna är satta med avsikt att byggnaderna ska uppföras i fyra och sex våningar när de kombineras med bestämmelse om takvinkel. Byggnaderna är tänkta att uppföras med trästomme.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader

Byggrätterna längs med S:t Johannesgatan och Klangs gränd förses med en bestämmelse om minsta och största takvinkel. Höjderna är satta med avsikt att byggnaderna ska uppföras i fyra och sex våningar när de kombineras med bestämmelse om nockhöjd.



Illustrationsplan med föreslagna våningsantal, ÅF

- f₁** *Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modern uttryck*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaderna som uppförs är av hög kvalitet och bidrar med ett modernt uttryck. Bestämmelsen motiveras i och med att området är direkt angränsande till område som i översiktsplanen pekats ut ska bli stadsstråk.
- f₂** *Bottenvåningen som används för centrumverksamhet ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter*
- f₃** *Lokaler för centrum ska ansluta mot mark med färdigt golv*
Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att lokalen utformas så att den är lämplig för centrumverksamhet. Att färdigt golv ansluter direkt mot mark ger god tillgänglighet till lokalen.
- f₅** *Taket ska utformas med varierande takvinklar*
Hörnhuset föreslås utformas så att det betonar hörnet genom en annorlunda utformning än kvarterets övriga bebyggelse. Huset föreslås få en takutformning med en stor variation i takvinklar.
- f₆** *Utöver högsta nockhöjd får tekniska installationer och hisschakt finnas*
För att underlätta olika lösningar på tekniska installationer och hissplacering får dessa sticka upp ovanför den högsta nockhöjden.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Området är idag ianspråktaget av en bensinstation, tillsammans med denna finns även flera verksamheter som är direktlänkade till denna t ex släputhyrning, servering osv. Kommersiell service finns även i Rackarberget i korsningen S:t Johannesgatan/Rackarbergsgatan (ca 350 meter från planområdet), med bland annat livsmedelbutik.

Det finns flera förskolor i de närliggande områdena Rackarberget och Studentvägen.

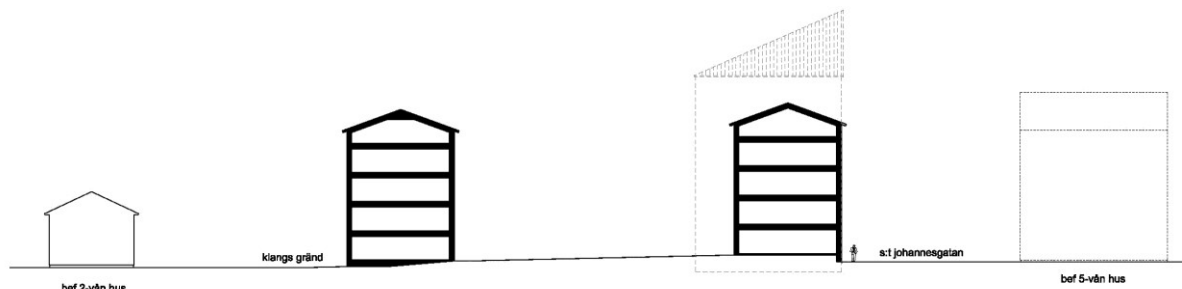
Översiktsplanen pekar ut Luthagsesplanaden som ett område som på längre sikt kommer utvecklas till stadsstråk och ska hysa flera funktioner med högre densitet.

Förändringar

Bensinstationen och tillhörande verksamheter avses rivas vid genomförandet av planen. Möjlighet till verksamheter ges i bottenvåning på ett av de tillkommande bostadshusen.

Friytor

Förutsättningar och förändringar



Sektion som visar den nya bebyggelsen. Gaturummen på S:t Johannesgatan och Klangs gränd samt gårdsutrymmet visas. A-sidan Arkitekter

Befintlig bensinstationen har inga ytor för vistelse. Den förslagna bebyggelsen skapar två tydliga sammankopplade gårdsytor. En av mer privat karaktär i kvarteret och en som öppnar upp sig mot S:t Johannesgatan och bildar en halvoffentlig yta i direkt anslutning till verksamhetslokalerna.

Delar av det befintliga grönområdet (i gällande plan parkeringsplats) tas i anspråk för en förflyttad utfart mot S:t Johannesgatan.

Områdets västra del blir parkmark som sammankopplar cykelbanan från Ekeby med Luthagsesplanaden. Området är i gällande plan planlagt för järnvägsändamål.

PARK

Park

Syftet med parkmarken är att ha ett allmänt stråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden. Området avses kunna innehålla gång- och cykelbana.

n₂

Marken får inte användas för parkering

Den halvoffentliga platsen förses med en bestämmelse om att parkering inte får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att parkeringen ska styras till Klangs gränd samt att skapa möjligheter för en plats som kan nyttjas av verksamheter.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövning och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar sådan utformning.

f₄

Entréer ska i huvudsak vara genomgående, med undantag för entréer till centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att skapa goda möjligheter att röra sig mellan gata och gård utan att behöva använda sig av flera trapphus eller gå runt byggnader för att kunna nyttja edera.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gator

Området avgränsas av S:t Johannesgatan, som har karaktären av lokalgata och Klangs gränd, som har karaktären av angöringsgata och slutar i en mindre vändplats. Norr om området ligger Luthagsesplanaden, som är en av Uppsalas tillfartsgator.

I den trafikflödesprognos som gjorts för 2030 beräknas Luthagsesplanaden ha 19 000 fordon/dygn. Hastigheten förbi planområdet på Luthagsesplanaden planeras att höjas från 50 km/h till 60 km/h under 2017. Tiundagatan strax öster om planområdet beräknas norr om S:t Johannesgatan ha 10 000 fordon/dygn och söder om S:t Johannesgatan 7 500 fordon/dygn. Lokalgatorna S:t Johannesgatan och Klangs gränd beräknas ha mindre än 500 fordon/dygn. Hastigheten på Tiundagatan planeras till 40 km/h och för S:t Johannesgatan och Klangs gränd till 30 km/h.

Kollektivtrafik

Vid planområdet finns idag busshållplats på S:t Johannesgatan som trafikeras av linje 41 (Uppsala Coop Forum/IKEA - Täljstensvägen). UL har tagit fram ett nytt linjesystem och linjen kommer att läggas ner under 2017. Busshållplatsen fyller då inte någon funktion.

Luthagsesplanaden trafikeras av ett flertal busslinjer, med mycket täta turavgångar. Hållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdet. Det finns mycket goda kollektivtrafikmöjligheter.

Parkering, angöring, utfart

Idag finns parkering knutet till bensinstationens verksamhet. Gatuparkering finns längs Klangs gränd.

Bensinstationen angörs dels från S:t Johannesgatan/Klangs gränd samt från en infart till planområdet direkt från Luthagsesplanaden. Det finns dock ingen utfart utan bilister är då hänvisade till utfarten mot S:t Johannesgatan och sedan Tiundagatan för att nå Luthagsesplanaden igen.

Gång- och cykelväg

Längs med S:t Johannesgatan går en av Uppsalas snabbcykelvägar med sträckningen Flogsta-Centrum, cykelvägen är enkelriktad med en fil på varje sida gatan. Söder ifrån kommer en cykelbanan som löper längs den gamla banvallen. Den har en informell förlängning i planområdets västra del så att den når Luthagsesplanaden. Cykelbanan fortsätter på banvallen på Luthagsesplanadens norra sida.

Förändringar

Gator

Utfarten av Klangs gränd mot S:t Johannes gatan föreslås flyttas österut cirka 15 meter. Vändplanen på Klangsgränd förstoras så att den följer de krav som finns för bland annat vändning av sopbilar. S:t Johannesgatan föreslås breddas något in mot kvarteret för att möjliggöra full standardbredd på snabbcykelvägen. Befintlig infart från S:t Johannesgatan tas bort och ersätts av parkmark.

GATA

Gata

Både Klangs gränd och S:t Johannesgatans breddning planläggs som gata för lokaltrafik. För S:t Johannesgatan planläggs endast breddningen. Intilliggande plan är också planlagda som lokaltrafik.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats på S:t Johannesgatan tas bort.

Parkering, angöring utfart

Parkeringen till de nya bostäderna avses lösas på kvartersmark med angöring från Klangs gränd. Dels genom parkering på gården mellan huskropparna (se illustrationsplan sida 12) och dels längs med Klangs gränd på kvartersmarken längs byggnadskropparna. Parkering på gatumarken avses förbjudas. Enligt de parkeringstal som finns antagna av kommunen bedöms området ligga inom det lägre intervallet då det finns mycket goda kollektivtrafik- och cykelmöjligheter. De tillkommande bostäderna behöver enligt parkeringstalen 25 parkeringsplatser för bil och 203 parkeringar för cykel. Lokalen för centrumverksamhet bedöms behöva en parkeringsplats. 27 parkeringsplatser föreslås anläggas. Parkering får inte anordnas på den halvvoffentliga platsen mot S:t Johannesgatan.



Utfartsförbud

Utfartsförbud sätts på kvarteret längs S:t Johannesgatan och infarten till Klangs gränd. Syftet med förbudet är att styra angöringen till Klangs gränd för att minnera antalet konfliktpunkter längs snabbcykelvägen.

n₂

Marken får inte användas för parkering

Den halvvoffentliga platsen förses med en bestämmelse om att parkering inte får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att parkeringen ska styras till Klangs gränd samt att skapa möjligheter för en plats som kan nyttjas av verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Markföroreningar

En undersökning har gjorts för att klargöra om det finns markföroreningar inom planområdet. Fyllning som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats i två av fyra borrpunkter. Fyllningen i en av borrpunkterna luktade kreosot och analysen visar halter av PAH M och PAH H över riktvärde för KM men under riktvärden för mindre känslig markanvändning. I leran i två av borrpunkterna finns halter av kobolt och nickel som precis överskrider KM men dessa bedöms kunna vara av naturligt ursprung. Låga halter av oljekolväten har detekterats i två prov av fyllning men halterna är under riktvärden för KM. Delar av fastigheten har inte provtagits då pågående bensinstationsverksamhet omöjliggör detta. De bedöms dock med stor trolighet också vara förorenade.

Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

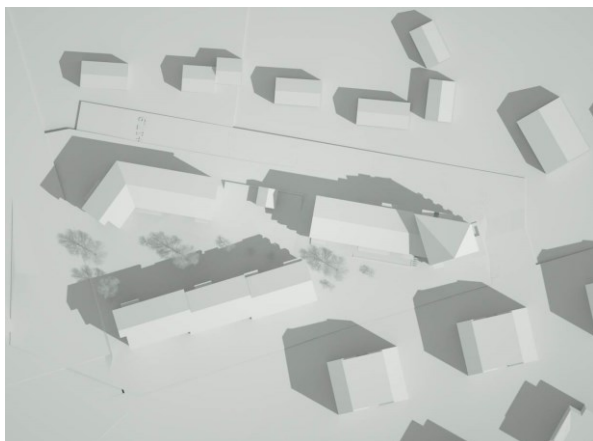
Detaljplanen får en bestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet säkerställts. Enligt den framtagna utredningen ska bostäder omfattas av nivån känslig markanvändning (KM). Bestämmelsen möjliggör att det fortfarande är möjligt att få bygglov inom den pågående markanvändningen utan att föroreningarna behöver avhjälpas.

Luft

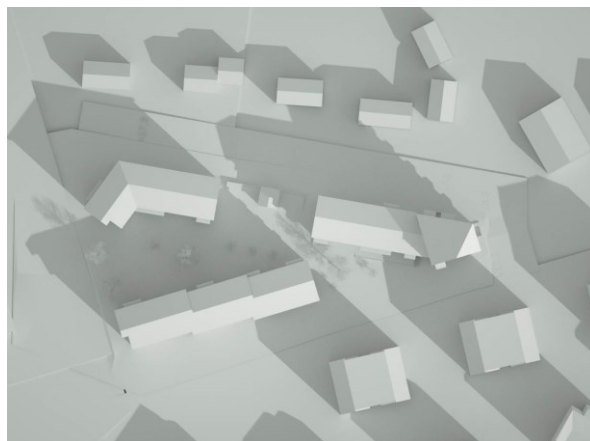
Närheten till Luthagsplanaden har lett till att en undersökning har genomförts för att klargöra om det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) överskrider samt visa nivåerna i förhållande till miljö kvalitetsmålen. Utredningen är gjord för prognosår 2030. Miljö kvalitetsnormen till skydd för människors hälsa för kvävedioxid klaras med stor marginal. Även partikelhalterna i området bedöms med god marginal klara gällande normvärden och även med målvärdet.

Sol och skugga

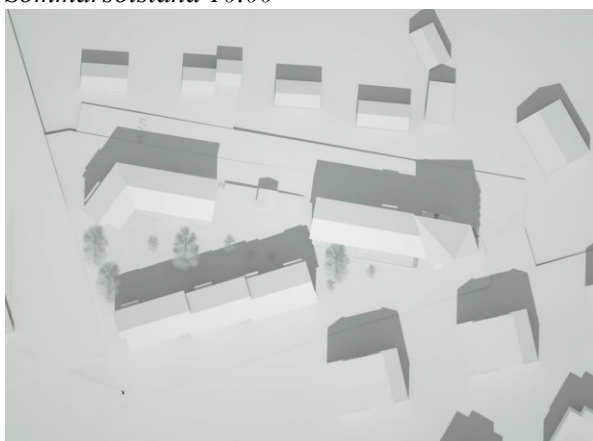
Bilderna nedan visar solinstrålningen vid olika tidpunkter under sommarsolståndet och vid höstsolståndet (vårsolståndet är samma som höstsolståndet fast med tiderna 9.00, 12.00 och 15.00). Solstudien utgår från de högsta höjderna som detaljplanen tillåter.



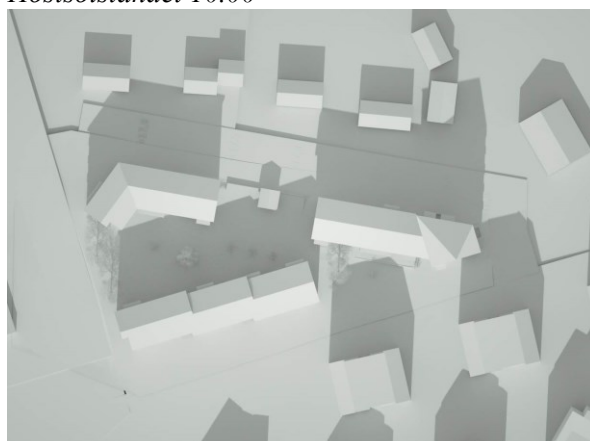
Sommarsolstånd 10.00



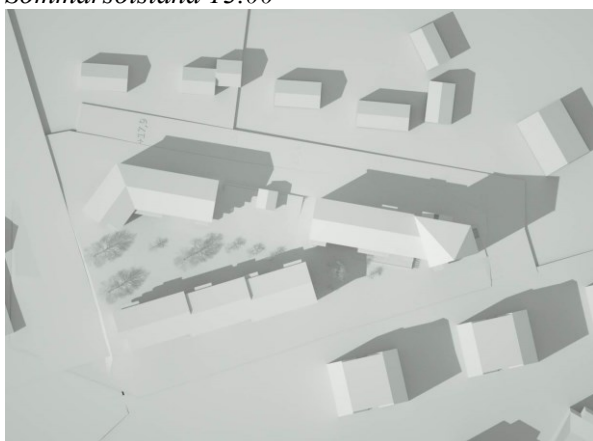
Höstsolståndet 10.00



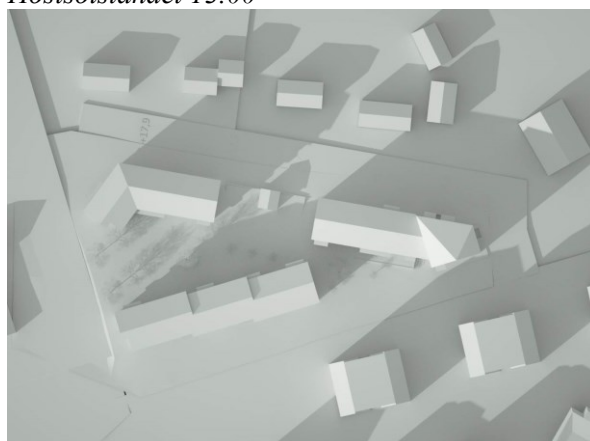
Sommarsolstånd 13.00



Höstsolståndet 13.00



Sommarsolstånd 16.00



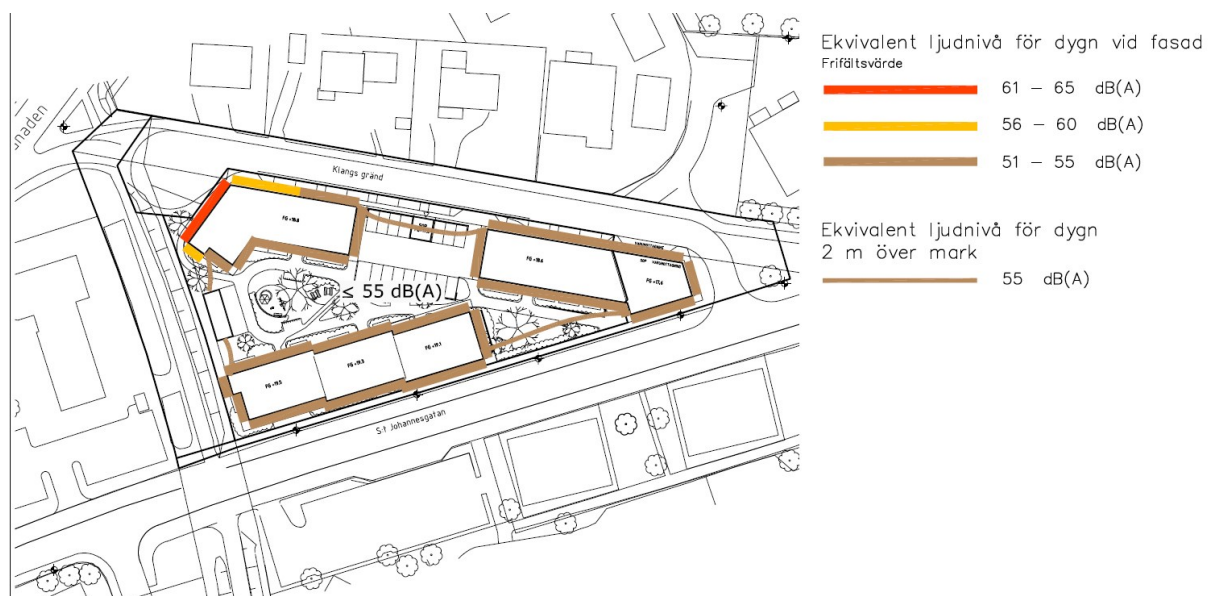
Höstsolståndet 16.00

Solstudierna visar att öppningarna i kvarteret släpper in solljus på både gården och den halvoffentliga platsen. Under sommarsolståndet är stora delar av gårdsytorna solbelysta och grannfastigheterna påverkas inte av skuggning. Under höstsolståndet påverkas förgårdsmarken på fastigheterna längs Klangs gränd av skuggning.

Buller

Planområdet är utsatt från buller från omgivande gator, främst från Luthagsesplanaden, Tiundagatan och S:t Johannesgatan. En bullerutredning, daterad 2017-03-14 har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustik. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Planområdet påverkas inte av industribuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognosår 2030 samt med beslutad hastighetsökning från 50 km/h till 60 km/h på Luthagsesplanaden förbi planområdet.

Detaljplanen utgår från trafikbullerförordningen 2015:216. Planområdet utsätts av buller främst från Luthagsesplanaden. Fasader mot Luthagsesplanaden och mot Klangsgränd i planområdets nordvästra del utsätts i alla våningsplan för buller över 55 dBA ekvivalent nivå. Det innebär att om lägenheter över 35 kvadratmeter uppförs i dessa lägen ska minst hälften av bostadsrummen vara uppförda mot en sida där 55 dBA ekvivalentnivå inte överstigs. Enligt bullerutredningen går detta att ordna för samtliga lägenheter. Enligt utredningen överstigs inte maximalnivån om 70 dBA och har därför inte redovisats på karta. På gården går att anordna uteplats med 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Utdrag ur bullerutredningen, Åkerlöf Hallin Akustik

Husens placering styrs genom begränsningar av mark som inte får bebyggas eller endast bebyggas med komplementbyggnader. Placeringen gör det möjligt att få maximalt 55 dBA vid fasad på samtliga lägenheter.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

Idag finns va-ledningar på kvartersmarken med stöd av ett u-område i gällande detaljplan. För att möjliggöra en ny bebyggelse av området måste dessa flyttas. De föreslås flyttas till Klangsgränd.

Dagvatten

Området är idag nästan helt hårdgjort och dagvatten tas omhand i det befintliga dagvattensystemet. Vid rikliga mängder sker ytavrinning i terrängens lutningsriktning och området fungerar som sekundär avrinningsväg. Området ligger idag lägre än gatorna men avses att höjas vid ny bebyggelse. För att inte öka belastningen på det allmänna dagvattennätet måste dagvattnet från planområdet tas om hand lokalt innan anslutning till dagvattennätet. En utredning har tagits fram av Bjerking, daterad 2017-01-30. Utredningens förutsättningar för exploateringen är att dagvattenanläggningar på kvartersmark ska anläggas så de första 15 mm regn kan kvarhållas under 12 timmar. Exploateringen får heller inte

hindra de sekundära avrinningsvägarna som idag löper igenom området. Utifrån flödesberäkningar fastslås att planområdet kommer efter exploateringen ha en ökad avrinning till recipienten som motsvarar ytterligare 22 l/s vid ett 10-årsregn. För att uppfylla ställda krav från Uppsala vatten kan en multifunktionell yta samt makadammagasin anläggas, i den halv offentliga platsen samt på kvartersmark längs Klangs gränd. Dagvattenåtgärderna kommer sammanlagt kunna ta hand om 67,5 m³. Kompletterande åtgärder som kan bli aktuella är anläggning av genomsläpplig beläggning eller krossdike i samband med de tilltänkta parkeringsplatserna. Gårdsytorna har god förutsättning att användas för infiltrering och ersätter ytor som idag är hårdgjorda.

Planområdet avvattnas mot Fyrisån som är belagd med miljö kvalitetsnormer. För att inte påverka recipientens möjlighet att uppnå de uppsatta målen behöver rening av ytvattnet från planområdet ske. Utredningen indikerar att exploateringen förväntas generellt minska föroreningskoncentrationer och mängder från planområdet. Om dagvattenlösningar utförs enligt utredningens förslag bedöms utsläpp av samtliga undersökta ämnen minska.

g *Markreservat för gemensamhetsanläggning*
n₁ *Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten*
Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas enligt utredningens förslag, utan att styra exakta lägen och volymer för t.ex. fördröjningsmagasin. Detaljplanen möjliggör därmed även andra framtida dagvattenlösningar. Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna, med stöd av en gemensamhetsanläggning. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Avfall

Hämtningställen för avfall kan anordnas integrerat i bebyggelsen och i fristående byggnad i anslutning till parkering längs med Klangs gränd. Befintlig vändplan förstoras så att vändning utan backrörelser blir möjligt och att avståndet från sopbilens lastplats till avfallsutrymmet blir högst 10 meter. Detta förbättrar de befintliga förhållanden då backrörelser krävs. Avfallshanteringen är möjlig att placeras så att inga trapphus får längre än 50 meter till källsortering.

El och värme

Det finns ledningar för el i nära anslutning till planområdet, och befintlig bebyggelse är ansluten till elnätet. Fjärrvärme finns i närheten av området, möjlighet finns att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet. Eventuellt kan området komma att anslutas till bergvärme.

Kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar finns i direkt närhet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på byggherren. Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Planavtal

Ett planavtal finns upprättat mellan Uppsala kommun och Uppsala Akademiförvaltning KB, daterat 2015-11-17, för ärende 2014-000174. I och med att det ärendet avslutats och återupptagits i detta ärende så har samrådsavgiften erlagts i tidigare avtal. Ett nytt planavtal som reglerar återstående skeden ska tecknas innan detaljplanen skickas på granskning.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet avser att reglera bland annat kostnader för detaljplanens genomförande samt nödvändiga fastighetsregleringar. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. Detta gäller bland annat borttagande av busshållplats, flytt av infart till Klangs gränd samt utbyggnad av vändplats på Klangs gränd.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

Eventuella ytterligare bullerutredningar bekostas av byggherren.

Markföroreningar

Eventuella ytterligare utredningar om markföroreningar bekostas av byggherren. Markens lämplighet för bebyggande ska vara säkerställt innan startbesked för bygglov för ändrad markanvändning kan ges. Eventuella utredningar och åtgärder som krävs på kommunal mark som följd av exploateringen bekostas av byggherren.

Byggskedet

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

Biotopskydd

Inom planområdet finns träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddet regleras i miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Dispens från det generella biotopskyddet söks av kommunen, vid behov, i samband med utbyggnaden av gata.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Det finns flera ledningar som berörs av detaljplanen. I ett utdrag ur ledningskollen 2016-08-12 hade följande ledningsägare ledningar inom planområdet eller i planområdets närhet:

Ledningar inom planområdet:

- Borderlight AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Stokab AB
- Uppsala Kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution

Ledningar i planområdets närhet:

- Telenor Sverige AB
- Uppsala Kommun, Gatu- och trafikkontoret trafiksignaler
- Vattenfall AB Heat Nordic

Det kan finnas ytterligare, av Stadsbyggnadsförvaltningen, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Det finns ett behov av ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås att dagvattnet fördröjs genom fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se avsnittet *Dagvatten, Vatten och Avlopp* i kapitlet *Teknisk försörjning*.

Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Ekonomiska åtgärder

Byggherren bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Allmän platsmark planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

För att skapa det nya kvarteret så behöver fastighetregleringar genomföras. Delar av fastigheten Rickomberga 29:1 föreslås övergå till allmän plats. Delar av fastigheten Kåbo 1:56 föreslås övergå till allmän plats. Delar av Kåbo 1:1 föreslås övergå till kvartersmark. Delar av Kåbo 1:1 övergår till allmän plats mark. Delar av Dragarbrunn 32:2 planeras som park och gata och föreslås överföras till kommunala fastigheter.

Klangs gränd är en del av samfällighetsföreningen Kåbo S:8. Samfälligheten föreslås planläggas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Marken föreslås överföras till kommunala fastigheter. Samfälligheten föreslås upphävas. En mindre del föreslås regleras till Rickomberga 29:1.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

Nollalternativet inom planområdet är att befintlig bensinstation står kvar.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär en utveckling av området där en bensinstation ersätts av bostadshus i fyra till sex våningar. Bostadshusen påverkar stadsbilden både längs S:t Johannesgatan, Klangs gränd och Luthagsesplanaden. Den nya bebyggelsen stärker gaturummet längs S:t Johannesgatan och Klangs gränd. Luthagsesplanaden är utpekad som stadsstråk och den nya bebyggelsen är en del av utvecklingen mot ett mer intensivt stråk. Den nya bebyggelsen ger en viss ökad skuggning av befintliga fastigheter norr om Klangs gränd.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Ut med S:t Johannesgatan står lönnar planterade i rad. Dessa omfattas vid nyplanläggning av det generella biotopskyddet. Ett antal av träden kommer behöva tas bort för att omlokalisera infarten till Klangs gränd.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på möjligheter till rekreation och friluftsliv i närområdet.

Samhälls- och naturresurser

En intensivare markanvändning inom stadsväven medför ett gott utnyttjande av befintliga samhällsresurser såsom infrastruktur.

Dagvattnet avses fördröjas lokalt inom planområdet och leds sedan via dagvattennätet till Fyrisån. Markanvändningen i form av bostäder bedöms inte medföra en betydande negativ miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Planområdet berörs av buller från omgivande gator. Se även kapitlet *Hälsa och säkerhet* och bilagd bullerutredning. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan gällande hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Mötesplatser, stadsliv och trygghet

En utveckling inom planen innebär att området blir mer befolkat. Det kan bidra till att tryggheten i området ökar. Bostadskvarteret utformas med en genomsläpplig struktur med två gårdsbildningar, en av mer privat karaktär och en halvoffentlig i anslutning till S:t Johannesgatan och en ny verksamhetslokal i bottenvåning. Befintlig bensinstation med tillhörande verksamheter behöver tas bort för att möjliggöra bebyggelsen, vilket innebär att vissa funktioner försvinner från platsen. Verksamhetslokaler i bottenvåningen kan dock ersätta vissa av dessa.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras i området då snabbcykelvägen ges möjlighet till full bredd samt att en allmän länk mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden säkerställs. Tillgängligheten från byggnaderna till både gata och gård säkerställs genom att byggnaderna i huvudsak uppförs med genomgående entréer.

I övrigt påverkar inte detaljplanen tillgängligheten i stadsdelen.

Barnperspektiv

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. En allmän länk mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden säkerställs i planen och möjliggör en framtida passage över Luthagesplanaden. Den närmsta grundskolan är Eriksskolan norr om Myrbergsska parken. Flera förskolor finns i närområdet.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer. Byggherren har för avsikt att bygga hyresrätter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån är recipient för dagvatten. Det finns möjlighet att fördröja och rena dagvatten inom planområdet och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 genom att träd som berörs av det generella biotopskyddet finns inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-04-25

Johan Nilsson
Planarkitekt

Torsten Livion
Detaljplanechef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2017-03-23