

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-000554Handläggare:
Maria Hedberg 018-727 49 05

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Pumpen

Standardförfarande



Figur 1 Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen, sett västerifrån, A-sidan arkitektkontor AB.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 13 oktober och 6 november 2023

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar.....	6
Granskningshandlingar	6
Tidigare ställningstagande	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner	7
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	9
Stadsbild och bebyggelse	10
Kulturmiljö	18
Park och natur	18
Trafik och tillgänglighet.....	20
Sociala frågor.....	22
Mark och geoteknik.....	23
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	23
Hälsa och säkerhet.....	24
Teknisk försörjning	31
Planbestämmelser	32
Användning av mark och vatten.....	32
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	33
Administrativa bestämmelser	36
Planens genomförande	36
Organisatoriska åtgärder	36
Ekonomiska åtgärder	42
Tekniska åtgärder	42
Planens konsekvenser	43
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	43
Behovsbedömning.....	43
Miljöaspekter	44
Stadsbild	44
Kulturmiljö	44

Naturmiljö.....	44
Rekreation och friluftsliv	45
Mark och vatten.....	45
Resurshushållning	45
Hälsa och säkerhet.....	45
Sociala aspekter	48
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	49
Översiktsplanen	49
Miljöbalken	49
Medverkande	50

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 bostäder i ett kvarter där det tidigare har legat en drivmedelsstation. Syftet är även att möjliggöra utbyggnad av en befintlig snabbcykelväg till full kapacitet, samt att säkra ett allmän gång- och cykelstråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden. I den östra delen av planområdet säkerställs en grönyta genom att ändra användningen från parkering till park.

Ändringar efter samråd

Ändringar i plankartan

- Planområdet har utökats i dess östra del till att omfatta hela den yta som i gällande detaljplan är planlagd för "parkering" samt "park eller plantering", och planläggs som allmän plats-park.
- Byggrätternas byggnadsarea och höjdbestämmelser har minskat. Höjdbestämmelserna möjliggör högst fem våningar.
- Infarten till Klangs gränd flyttas inte från dess nuvarande läge, som föreslaget i samrådsförslaget.
- Ett område betecknat med E₁ har lagts till plankartan för att möjliggöra en transformatorstation.
- Planbestämmelsen om att takvinklar ska variera har tagits bort.
- Ytan för vändplanen på Klangs gränd har utökats något.
- Genomförandetiden har ändrats från 5 år till 10 år.

Ändringar i planbeskrivningen

- Detaljplanens syfte har kompletterats med att ett grönområde som i tidigare detaljplan är planlagt som parkering, säkerställs genom att planläggas som allmän plats-park.
- Detaljplanens syfte har ändrats så att texten om att S:t Johannesgatan ska stärkas med en mer stadsmässig karaktär och lokaler för verksamheter, har tagits bort.
- Texten om att kombinera allmän plats och kvartersmark till en "halvoffentlig plats" har tagits bort i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att vatten- och avloppsledningar behöver flyttas.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring hur flytten av befintliga vatten- och avloppsledningar ska bekostas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en kommentar om det ökade behovet av förskole- och skolplatser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse om att det generellt är exploatören som förutsätts bekosta eventuella ledningsflyttar.
- Deläggande fastigheter till Kåbo s:8 samt deläggande fastigheters ägare har lagts till i planbeskrivningen under rubriken "Markägoförhållanden".
- Planbeskrivningen har kompletterats med fler illustrationer och perspektivbilder över möjlig utformning.

- Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en fastighetskonsekvenskarta.
- Planbeskrivningen uppdateras med informationen om att planområdet ligger inom måttlig känslighet för grundvatten.

Utredningar

- En skyfallsutredning har tagits fram.
- En riskutredning gällande påverkan på grundvattnet har tagits fram.
- En ny solstudie har tagits fram. Solstudien har utökats med att visa även midsommar vid tidpunkterna 18 och 20.
- Ytterligare en solstudie har tagits fram för att undersöka påverkan på närliggande bostäder.
- En dagsljusstudie har tagits fram.
- En ny dagvattenutredning har tagits fram.
- En ny trafikbullerutredning har tagits fram.
- Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram.
- En sammanställning av markprovtagningar har tagits fram.

Vad är en detaljplan?

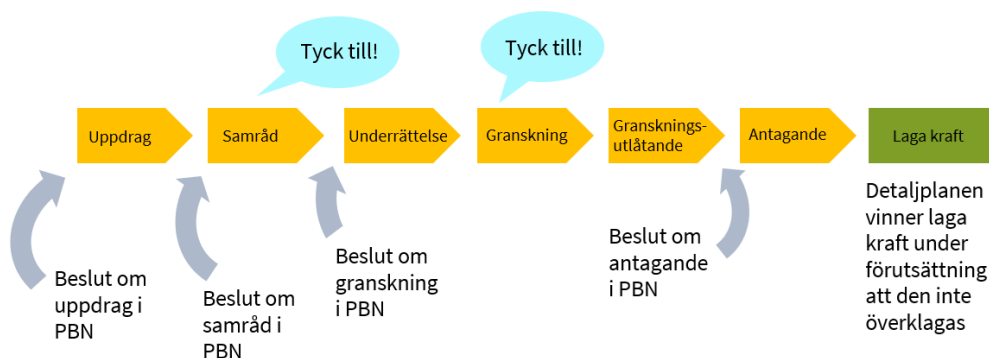
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras 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.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag, samråd och granskning 2014-05-15. Detaljplanen avbröts och ett beslut om nytt planuppdrag togs av plan- och byggnadsnämnden 2017-03-23 för att kunna tillämpa den nya trafikbullerförordningen, som endast kan tillämpas på planer som påbörjats efter 2 januari 2015. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Figur 2 Planprocessen för standardförfarande.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

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

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Luftutredning, SLB-analys, 2016-09-19 (reviderad 2016-11-09)
- Miljöteknisk markundersökning, 2016-12-20
- Miljö- och Geoteknik, 2021-07-09 (reviderad 2021-09-14)
- Riskbedömning för grundvatten, Bjerking AB, 2021-07-09, reviderad 2021-09-16
- Solstudier, A-sidan arkitektkontor AB, 2021-10-26
- Skyfallsutredning, WSP Sverige AB, 2022-06-20
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2023-01-12
- Dagsvattenutredning, Bjerking AB, 2023-02-17
- Dagsljusstudie, inklusive solljusstudie, ACC Glas och fasadkonsult, 2023-03-29
- Brandtekniskt utlåtande, Briab, 2023-05-22
- Sammanställning av provtagningar av markmiljö, Sweco Sverige AB, 2023-05-17

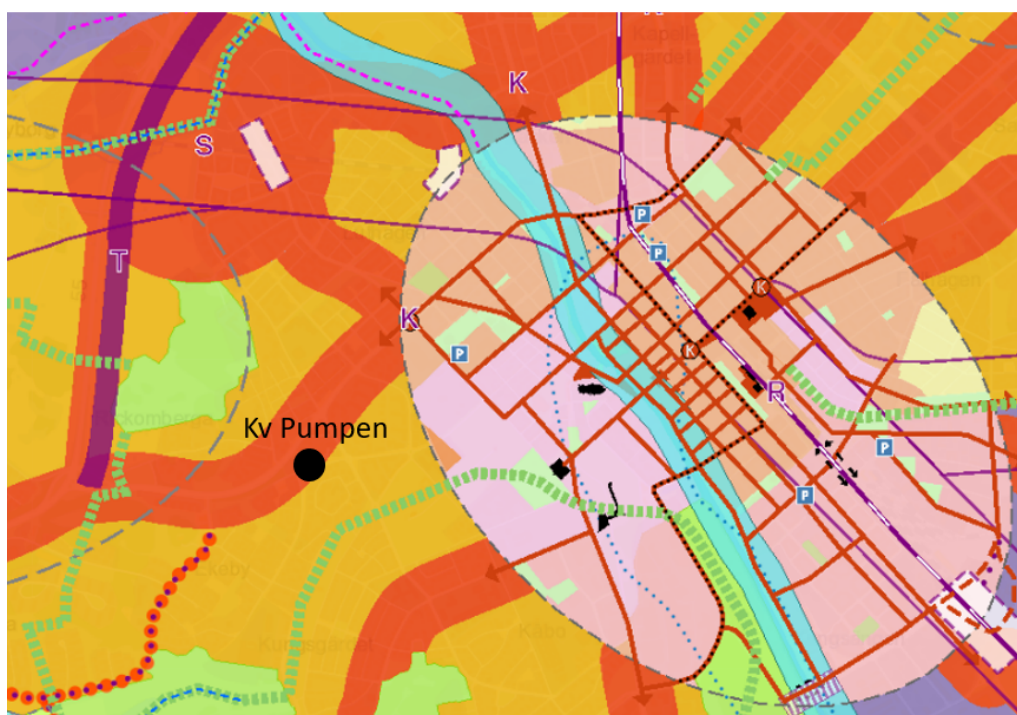
Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kommuninformationen på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/pumpen. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplanen ligger planområdet inom stadsstråket "Stenhagsstråket". Målbilden för stadsstråken är bland annat en hög koncentration av bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice.

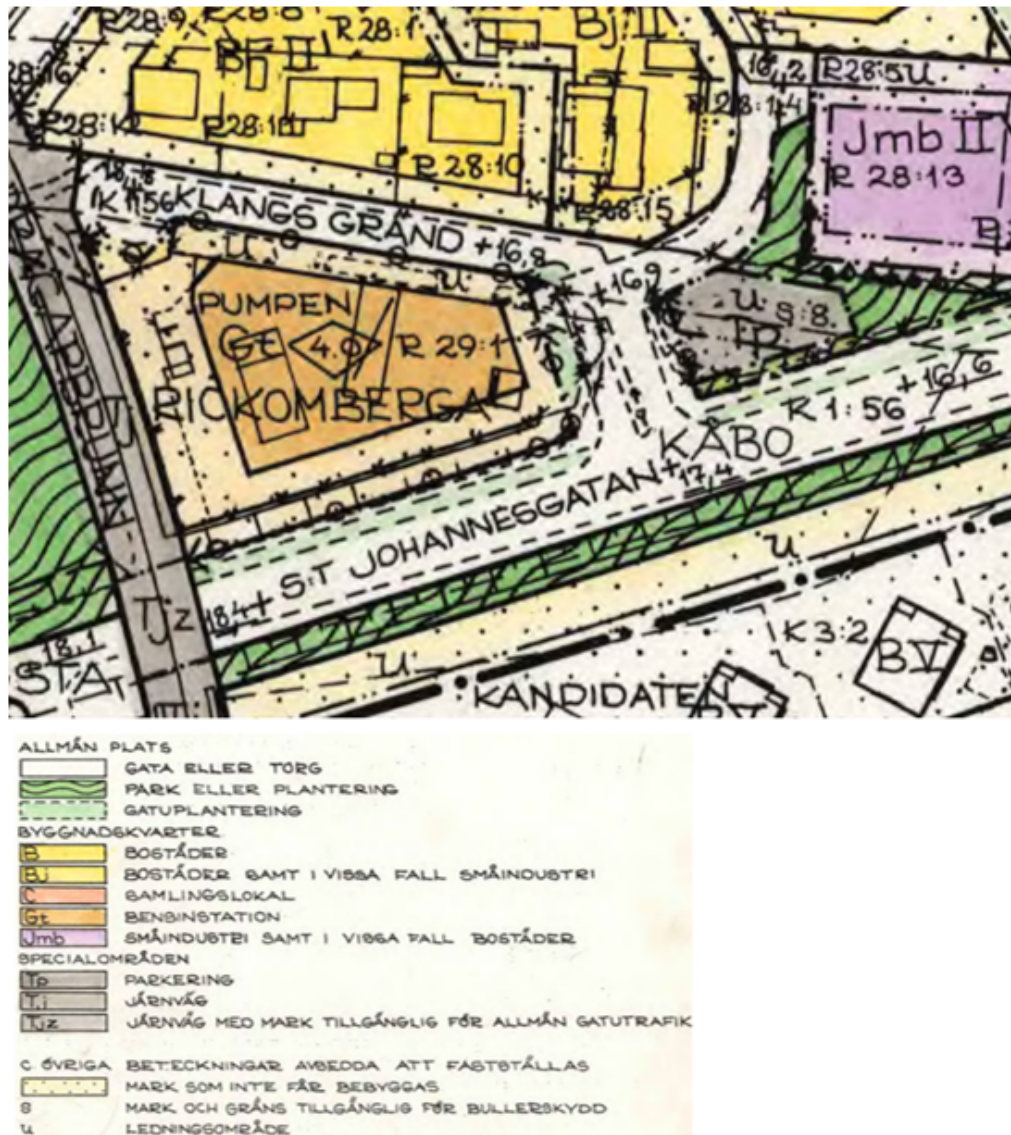
En del av planområdet ligger även inom stadsbygd, där målbilden är en utveckling med tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. Området ligger även inom nära cykelavstånd (cirka 2,5 kilometer) från Uppsala centralstation, och där ska särskilt beaktas möjligheten till större omvandlingar för tillägg av bebyggelse. Den befintliga bebyggelsens förutsättningar ska tas till vara för att tillsammans med ny bebyggelse bidra till en bredd och mångfald i stadsbygden och bostadsutbudet.



Figur 3 Utsnitt ur översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta. Det röda området indikerar stadsstråk, medan de mörkgula områdena indikerar stadsbygd. Det ovala området inom den gråstreckade linjen visar innerstaden. Planområdet ligger vid den svarta punkten.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplan (stadsplan) för del av Rickomberga, Pl 91 C (0380-564) från 1983. Detaljplanen medger i huvudsak kvartersmark för bensinstation, men omfattar även Klangs gränd som allmän gata och den befintliga grönytan i planens östra del, som är planlagd för parkeringsplats. I planens västra del sträcker sig ett gångstråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplananden, som är planlagd för järnvägsändamål i och med att det är en rest av den tidigare järnväg/banvall som gick mellan Uppsala och Enköping. Delar av kvartersmarken är utlagd som reservat för underjordiska ledningar. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Figur 4 Utsnitt ur detaljplan (stadsplan) för del av Rickomberga, Pl 91 C, från 1983.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 nya bostäder med tillhörande parkeringar och bostadsgård, där det tidigare funnits en drivmedelsstation. Planen syftar även till att möjliggöra utbyggnad av en befintlig snabbcykelväg till full kapacitet längs S:t Johannesgatan. Detaljplanen bekräftar också ett grönstråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden, samt en grönyta längs S:t Johannesgatan, genom att planlägga dessa som park. Detaljplanen möjliggör dessutom en elstation.

Planens huvuddrag

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

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i fyra respektive fem våningar. Bebyggelsens placering syftar till att skapa en boendemiljö med goda ljud- och ljusförhållanden, och trappas ned i höjd från S:t Johannesgatan till Klangs gränd för att samspela med omgivande bebyggelse.

Läget för Klangs gränds anslutning mot S:t Johannesgatan bibehålls och den tidigare infarten för biltrafik till planområdet från Luthagesplanaden har stängts. Snabbcykelstråket längs S:t Johannesgatan i planområdet ges möjlighet att breddas till full tilltagen standard, och en allmän koppling mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden säkras genom att den blir allmän parkmark. En befintlig grönyta, som varit planlagd för parkering, säkerställs och planläggs som park, samt ger plats för en transformatorstation.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i västra Uppsala, cirka 2,5 kilometer från Uppsala centralstation. Planområdet avgränsas av Uppsala-Enköping Järnvägs gamla banvall, Klangs gränd, S:t Johannesgatan och fastigheten Kåbo S:8. Planområdet omfattar drygt 6 000 kvadratmeter.



Figur 5 Orienteringskarta som visar planområdets läge i Uppsala. Planområdet markeras med en svart punkt.



Figur 6 Karta som visar fastigheterna i och runt planområdet.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet utgörs huvudsakligen av en plan yta, där det tidigare har legat en drivmedelsstation med biltvätt och bilverkstad. Det har även förekommit uppställning av bilar och släp för uthyrning i anslutning till verksamheterna. I områdets västra del finns en grusad gång- och cykelväg, som utgör del av en gammal banvall, som kopplar samman S:t Johannesgatan med Luthagsplanaden. I planområdets östra del finns en gräsyta med träd, varav fem lönnar i rad mot S:t Johannesgatan.

Stadsbild och bebyggelse

Förutsättningar

Byggnaderna runt om planområdet är av varierande karaktär. Direkt norr om planområdet ligger villabebyggelse i en och en halv till två våningar längs Klangs gränd. Villabebyggelsen har kompletterats med förtätningsinslag av flerbostadshus i två våningar i delar av kvarteret. Söder om planområdet finns punkthus i fem våningar från 2000-talet längs S:t Johannesgatan, och bakom dessa ligger Studentvägen, ett studentområde som byggdes ut under 1950-talets andra hälft. Väster om planområdet ligger en samfundsbyggnad i en våning uppförd under 1990-talet.



Figur 7 Planområdet sett från banvallen, västerifrån.



Figur 8 Del av planområdet sett från S:t Johannesgatan.



Figur 9 Punkthus på södra sidan av S:t Johannesgatan.



Figur 10 Studentbostäder på Studentvägen, syns till höger i bilden (röda tegelbyggnader).



Figur 11 Villabebyggelse längs Klangs gränd.



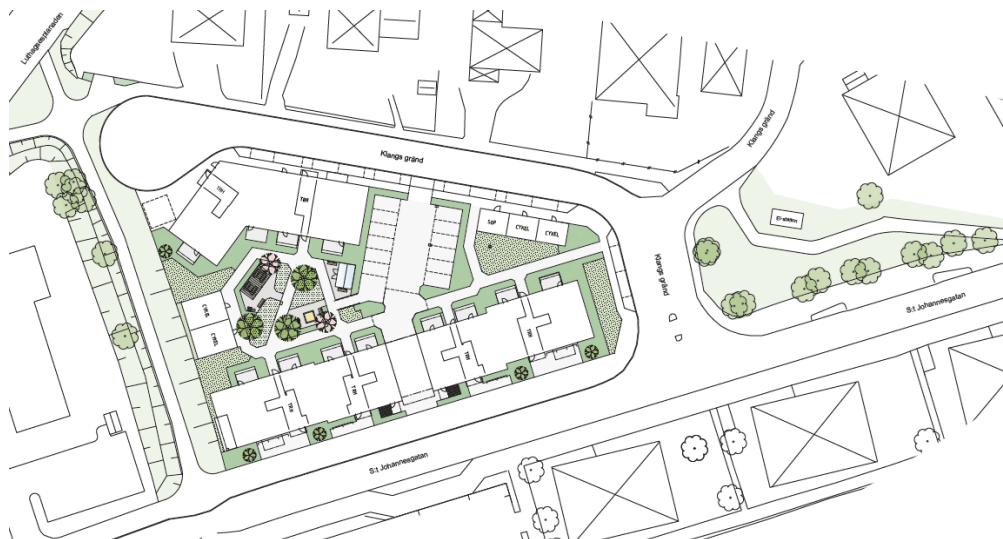
Figur 12 Villabebyggelse längs Klangs gränd.



Figur 13 Samfundsbyggnad väster om planområdet.

Förändringar

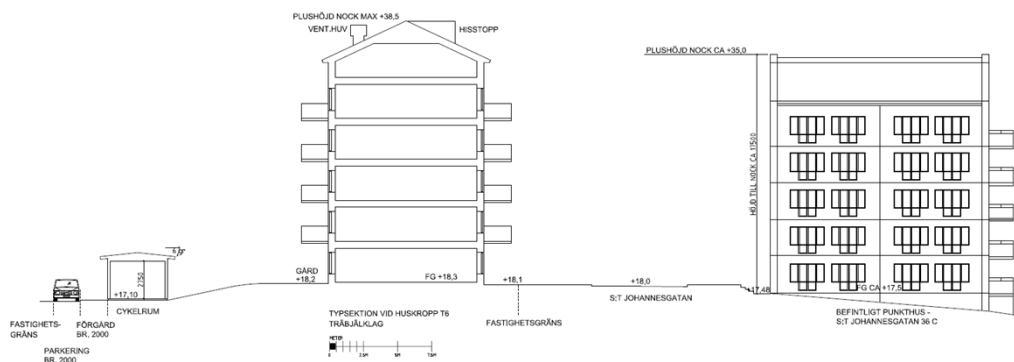
Detaljplanen möjliggör att en plats där det tidigare legat en drivmedelsstation ersätts med bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse för cirka 75 bostäder med cirka 4 200 kvadratmeter boyta och cirka 5 800 kvadratmeter bruttoarea (BTA) möjliggörs längs med S:t Johannesgatan och Klangs gränd. Bebyggelsens skala begränsas till högst fyra våningar mot Klangs gränd och högst fem våningar mot S:t Johannesgatan. Detta styrs med bestämmelser om högsta nockhöjd. Planen anger att de nya byggnaderna ska ha sadeltak, för att samspela med de byggnader som ligger närmast planområdet, och byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning, för att förhindra påbyggnader på taken som inte samspelar med takets form. Solceller ska dock vara möjligt på taken. Huvuddelen av byggrätterna styrs så att entréer ska vara genomgående, för att förenkla tillgängligheten till bostadsgården. I byggrätten som ligger mot S:t Johannesgatan finns en planbestämmelse om att det ska finnas en portik mellan gatan och gården. Syftet med det är dels för att underlätta tillgängligheten mellan gata och gård, dels för att bryta upp den långa fasaden, så att den inte ska upplevas som storskalig.



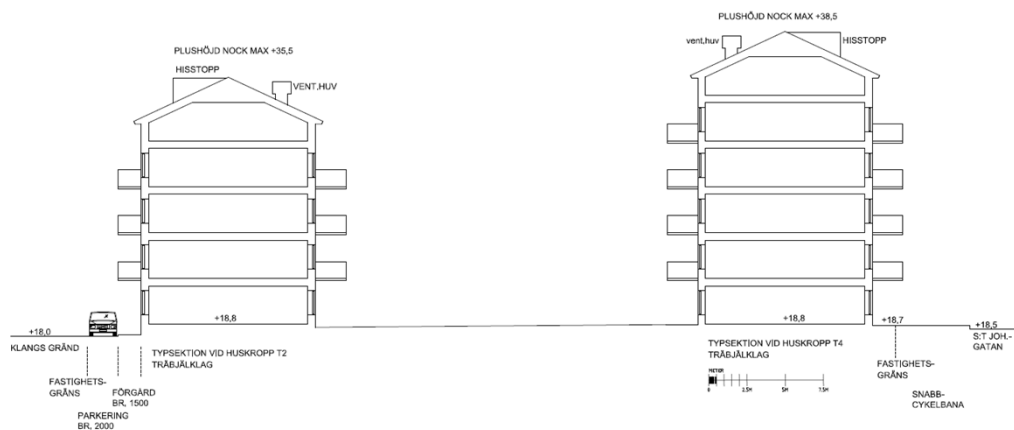
Figur 14 Illustrationsplan som visar möjlig ny bebyggelse och utformning efter ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.



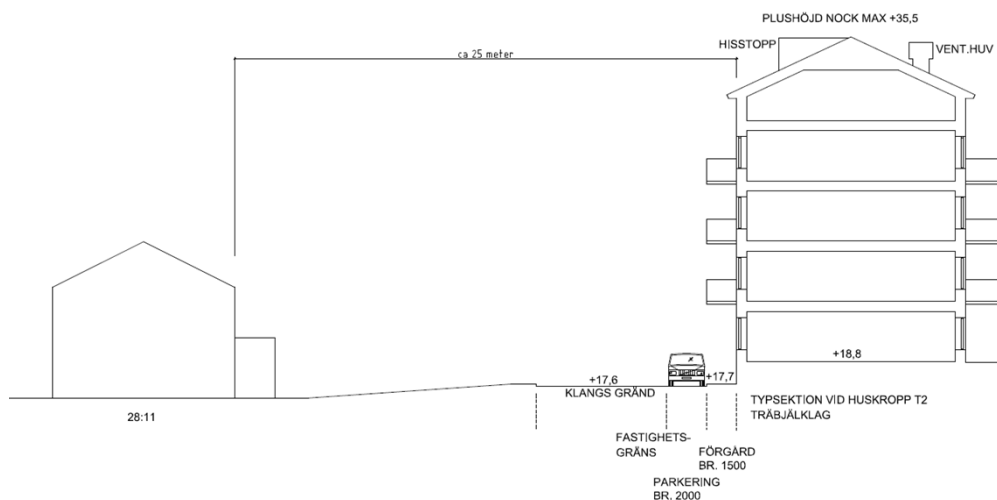
Figur 15 Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen, sett i ett flygperspektiv västerifrån, A-sidan arkitektkontor AB.



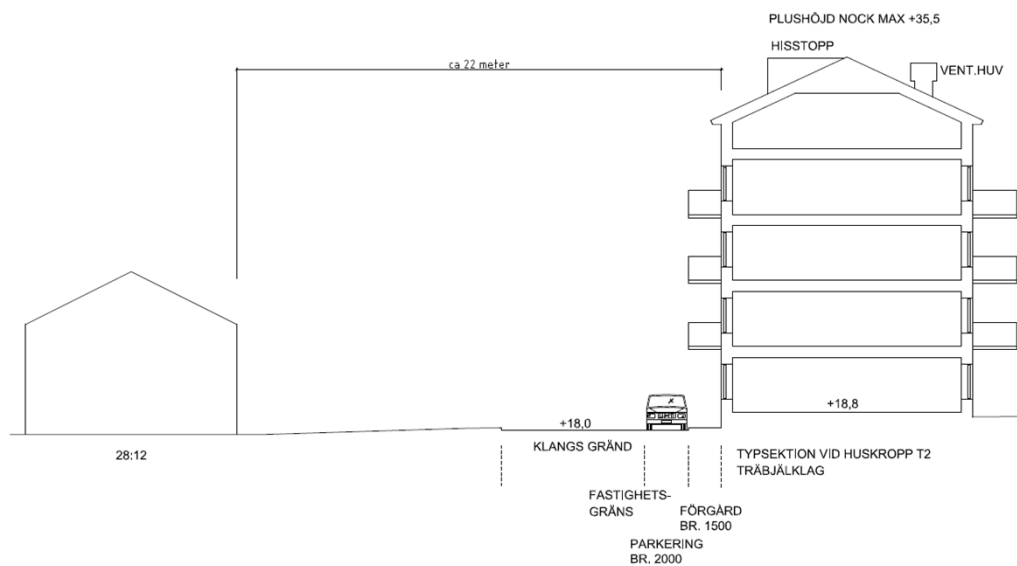
Figur 16 Sektion över möjlig ny byggnad längs S:t Johannesgatan (till vänster) efter ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB. Byggnaden till höger visar ett befintligt punkthus på motsatt sida av S:t Johannesgatan.



Figur 17 Sektion som visar möjliga byggnader längst Klangs gränd (till vänster) och längs S:t Johannesgatan (till höger) efter ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 18 Sektion över möjlig utformning av ny byggnad vid Klangs gränd (byggnaden till höger) i nivå med Rickomberga 28:11.



Figur 19 Sektion över möjlig utformning av ny byggnad vid Klangs gränd (byggnaden till höger) i nivå med Rickomberga 28:12.



Figur 20 Illustration som visar hur utformningen av nya byggnader mot S:t Johannesgatan kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen, inklusive möjligt läge för en portik mellan gata och gård, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 21 Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse (till höger) efter ett genomförande av detaljplanen, sett österifrån från S:t Johannesgatan, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 22 Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse (byggnaderna till höger) efter ett genomförande av detaljplanen, sett österifrån från Klangs gränd, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 23 Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen (byggnaderna till vänster), sett österifrån på Klangs gränd, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 24 Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen (byggnaderna till höger), sett västerifrån på Klangs gränd, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 25 Vy sett från S:t Johannesgatans korsning med Tiundagatan, in mot planområdet, A-sidan arkitektkontor AB. Illustration av möjliga nya byggnader kan skimras långt in i bilden, till höger om gatan.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet har tidigare legat inom riksintresseområdet för kulturmiljövården K 40 A, Uppsala stad. Gränsen för riksintresset omprövades 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

Bebyggelsen som möjliggörs i detaljplanen bedöms inte störa siktlinjer mot karaktärsbyggnader i centrala Uppsala.

Park och natur

Förutsättningar

I planområdets västra del finns ett grönstråk med en grusad gång- och cykelväg, som utgör en del av en gammal järnväg som funnits mellan Uppsala och Enköping. I planområdets östra del finns ett grönområde som i gällande detaljplan är planlagt som parkeringsplats. I detta grönområde finns en gräsyta och fem lönnar i rad längs gatan, som omfattas av det generella biotopskyddet.

Parker och grönområden i närheten av planområdet inkluderar Frederiksbergsparken i Ekeby, Carolinaparken och grönområdet i Stabby/Rickomberga.



Figur 26 Gräsyta med träd som ligger i planområdets östra del. Observera att busshållplatsen inte finns kvar.



Figur 27 Gång- och cykelstråk i planområdets västra del.

Förändringar

Grönstråket i planområdets västra del planläggs som allmän plats-park. Viss upprustning i form av växtlighet och bänkar planeras i samband med genomförandet av detaljplanen, men regleras inte i denna. Den tidigare infarten från Luthagesplanaden har stängts, och gatukopplingen tas bort i detaljplanen.

Grönområdet längs S:t Johannesgatan, i planområdets östra del, planläggs som allmän plats-park.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Området avgränsas av S:t Johannesgatan, som har karaktären av en lokalgata, och Klangs gränd, som har karaktären av en angoringsgata och slutar i en vändplan. Norr om området ligger Luthagsesplanaden, som är en av Uppsalas tillfartsgator västerifrån. Den tidigare bilvägen mellan Luthagsesplanaden och planområdet som fungerade som infartsväg till drivmedelsstationen är nu borttagen. S:t Johannesgatan smalnar av strax väster om planområdet, då en del av gatan rymmer en cykelväg.

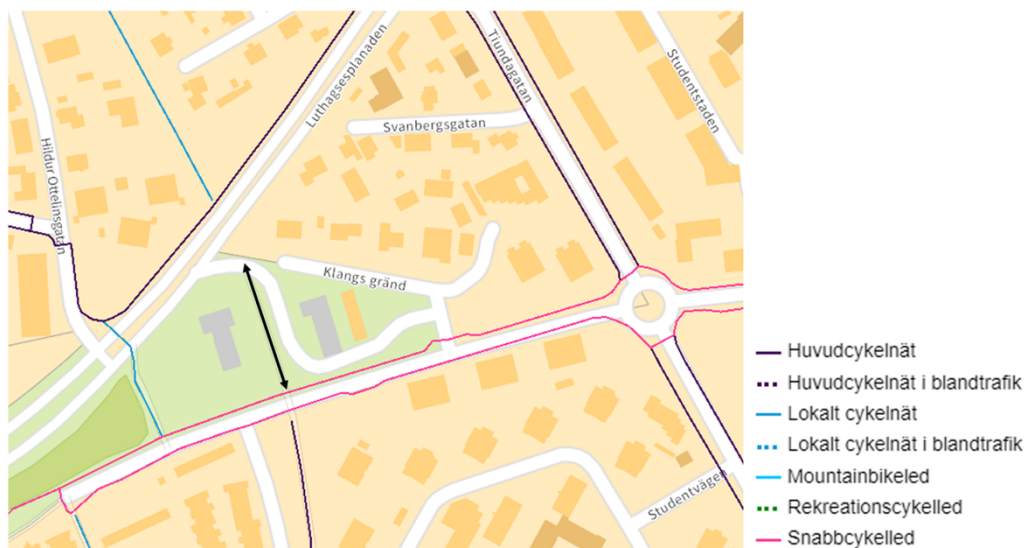
I den trafikflödesprognos som gjorts för år 2030 beräknas Luthagsesplanaden trafikeras av cirka 13 000 fordon/dygn.



Figur 28 Karta som visar gatunätet kring planområdet. De svarta punkterna visar närliggande busshållplatser.

Gång- och cykeltrafik

Längs med S:t Johannesgatan går en av Uppsalas snabbcykelvägar med sträckningen Flogsta-Centrum. Enkelsidiga gång- och cykelvägar finns på båda sidor om gatan. I västra delen av planområdet, på den gamla banvallen, finns ett grusat gång- och cykelstråk.



Figur 29 Karta som visar cykelvägar runt om planområdet. Den svarta pilen visar den grusade gång- och cykelvägen som går genom planområdet, vilken är en del av ett längre stråk .

Kollektivtrafik

Luthagsesplanaden trafikeras av ett flertal busslinjer, med täta turavgångar. En hållplats ligger längs Luthagsesplanaden i nära anslutning till planområdet, se bilden under rubriken Gatunät. Det finns mycket goda kollektivtrafikmöjligheter.

Förändringar

Gatunät

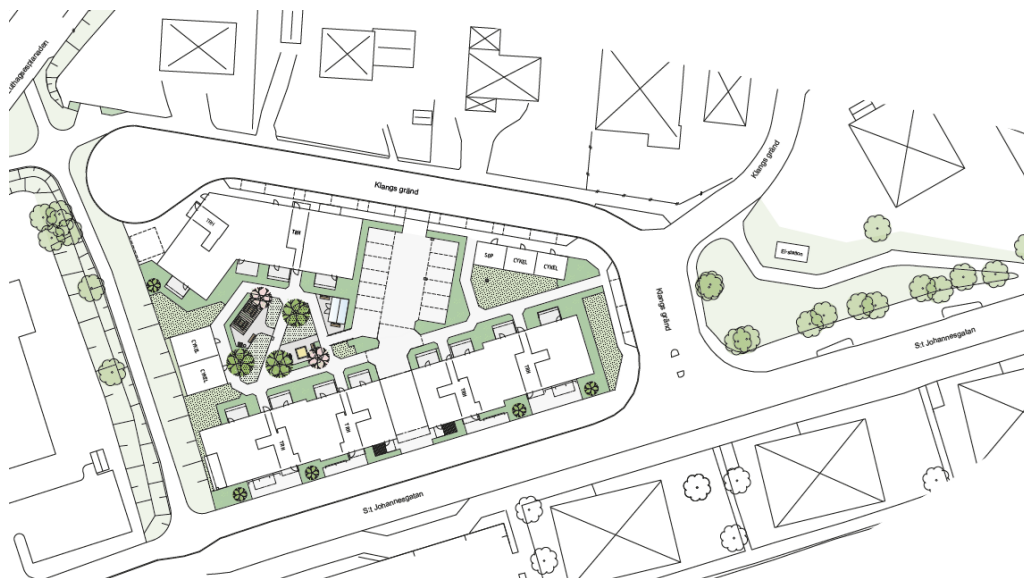
Vändplanen i slutet av Klångs gränd förstoras något för att möjliggöra rundkörning med avfallsfordon.

Gång- och cykeltrafik

Snabbcykelleden längs planområdet, på S:t Johannesgatans norra sida ska breddas med cirka en meter så att snabbcykelleden blir sammanlagt fem meter bred. Detta möjliggörs genom att kommunen övertar mark av fastighetsägaren.

Parkering för bil och cykel

De planerade bostäderna beräknas generera ett behov av 27 bilparkeringar och 170 cykelparkeringar, enligt kommunens parkeringstal. Några av bilparkeringarna kan ligga på bostadsgården med infart från Klångs gränd, medan resterande beräknas få plats längs den södra sidan av Klångs gränd inom kvartersmark, se bilden nedan. Cykelparkeringar och cykelförråd kan anordnas på gården.



Figur 30 Illustration som visar möjliga placeringar av bil- och cykelparkeringar (streckade ytor längs Klangs gränd, bostadsgården och vändplanen, A-sidan arkitektkontor AB.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Angöring för taxi/färdtjänst är möjlig dels på gården, dels längs Klangs gränd.

Parkering för personer med funktionshinder är möjligt på gården och i anslutning till vändplanen i planområdets nordvästra del. Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré, enligt Boverkets byggregler.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (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 bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Äldreperspektivet

Planområdet ligger relativt centralt och nära kommunikationer. Matvarubutik finns bland annat i Rackarberget cirka 200 meter från planområdet. Vårdcentral finns i Kungsgärdet cirka 500 meter från planområdet. Kommunen har en inriktning om att äldre ska kunna bo kvar längre hemma i sina egna bostäder. Vid nybyggnation måste därför hänsyn tas till äldre med försämrad rörlighet eller annan funktionsnedsättning, så att ingen tvingas flytta eller att kommunen måste gå in med bostadsanpassningsåtgärder. Trånga utrymmen, trösklar, dörrbredder och badrum är exempel på problem som måste beaktas under byggnationen. Hissförbindelse måste finnas från markplan och placering av anropsknappen för hissen placeras så att hissen går att nå utan att dörren slår mot personen som tryckt på knappen. Tunga dörrar bör undvikas eller alternativt kompletteras med insättande av automatiska dörröppnare. Detta styrs av byggregler/lagkrav för tillgänglighet och prövas i samband med bygglov.

Barnperspektivet

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barn behov av lek. Det finns flera förskolor och grundskolor i närområdet. För äldre barn kan snabbcykelleden längs S:t Johannesgatan bidra till god tillgänglighet till centrum och andra områden i staden.

Mark och geoteknik

Jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord, vilandes på berg. Bergets överyta har påträffats mellan cirka 11–20,5 meter under markytan. Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 0,5–2,7 meter och utgörs av framför allt mulljord, sand, grus, sten och lera. Kohesionsjorden utgörs av lera som ner till cirka 1–3 meters djup är av torrskorpekaraktär för att djupare ner övergå till att i huvudsak utgöras av lera med låg skjuvhållfasthet.

Utifrån markens geotekniska förutsättningar, föreslås i den geotekniska utredningen att planerade byggnader grundläggs med hjälp av spetsbärande pålar till fast botten.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

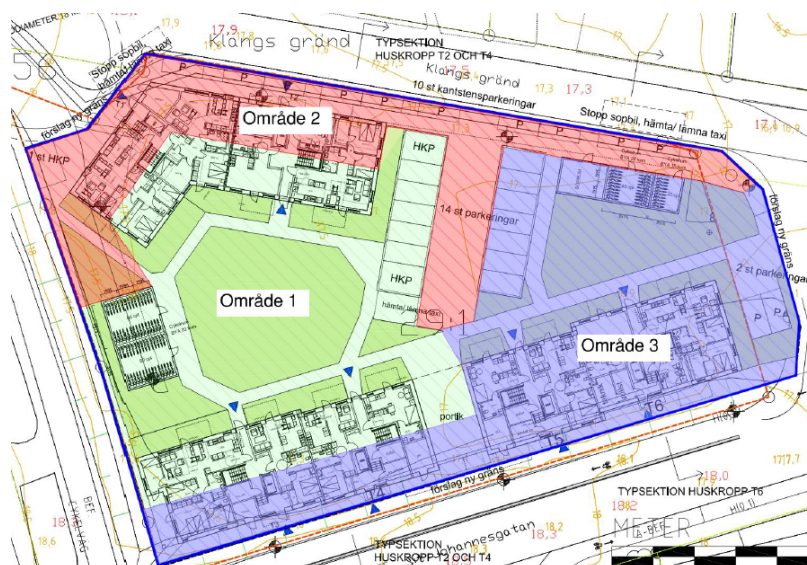
Planområdet avvattnas mot Fyrisån, som är belagd med miljökvalitetsnormer. För att inte påverka recipientens möjlighet att uppnå de uppsatta målen behöver rening av ytvattnet från planområdet ske.

Grundvatten

Enligt den reviderade känslighetskartan från Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som gjordes under 2023 ligger planområdet inom måttlig risk för grundvatten. I den tidigare känslighetskartan identifierades planområdet att ligga inom ett område med hög känslighet för grundvattnet. I och med detta togs en riskbedömning för grundvatten fram för planförslaget. Då planområdet inte bedöms ligga inom hög eller extrem känslighet för påverkan på grundvattnet enligt den reviderade känslighetskartan behövs dock inte någon riskbedömning.

Dagvatten

En ny dagvattenutredning har tagits fram till granskningsförslaget eftersom byggrätternas utformning och utbredning förändrats sedan samrådet. I denna dagvattenutredning ges förslag på dagvattenhantering, där planområdet delats in i tre olika områden med olika typer av dagvattenlösningar, se nedan.



Figur 31 Utdrag från dagvattenutredningen, som visar olika delområden för hantering av dagvatten, Bjerking AB.

I *område 1* föreslås en stor multifunktionell grönyta. Vatten från tak kan ledas via stuprörskastare och rännalar. Då marken har låg infiltrationskapacitet föreslås dräneringsledningar läggas i botten av grönytan ovan lerlagret. En kupolsil föreslås sättas i ytans lågpunkt.

För *område 2* föreslås underjordiska makadammagasin längs Klangs gränd anläggas. Magasinet kan anläggas med jämn lutning utan lokala lågpunkter.

I *område 3* föreslås dagvatten ledas till grönytor på gården. Eftersom det kan vara svårt att leda allt takvatten till grönytorna kan det behöva ledas till ett underjordiskt magasin. Förslagsvis kan ett makadammagasin anläggas under den hårdgjorda ytan i den östra delen av *område 3*.

Dagvattenutredningen beskriver att det finns möjligheter att minska storleken på dagvattenanläggningarna genom kompletterande åtgärder som exempelvis genom att anlägga genomsläpplig asfalt på tilltänkta parkeringsplatser eller anlägga nedsänkta regnbäddar runt parkeringsytor.

Hälsa och säkerhet

Buller

Sedan samrådet har en ny trafikbullerutredning tagits fram. Detta för att trafikbullerutredningen ska vara uppdaterad gällande aktuella trafiknivåer på Luthagesplanaden, och för att en ny trafikprognos för 2030 tagits fram. De senaste trafikmätningarna för Luthagesplanaden i höjd med kvarteret Pumpen visar att 13 300 fordon passerar under ett vardagsmedeldygn (ÅMD), medan prognosen för 2030 är 13 000 fordon per vardagsmedeldygn. Trafikmängden för dagens respektive för prognosår 2030 är således i stort sett lika.

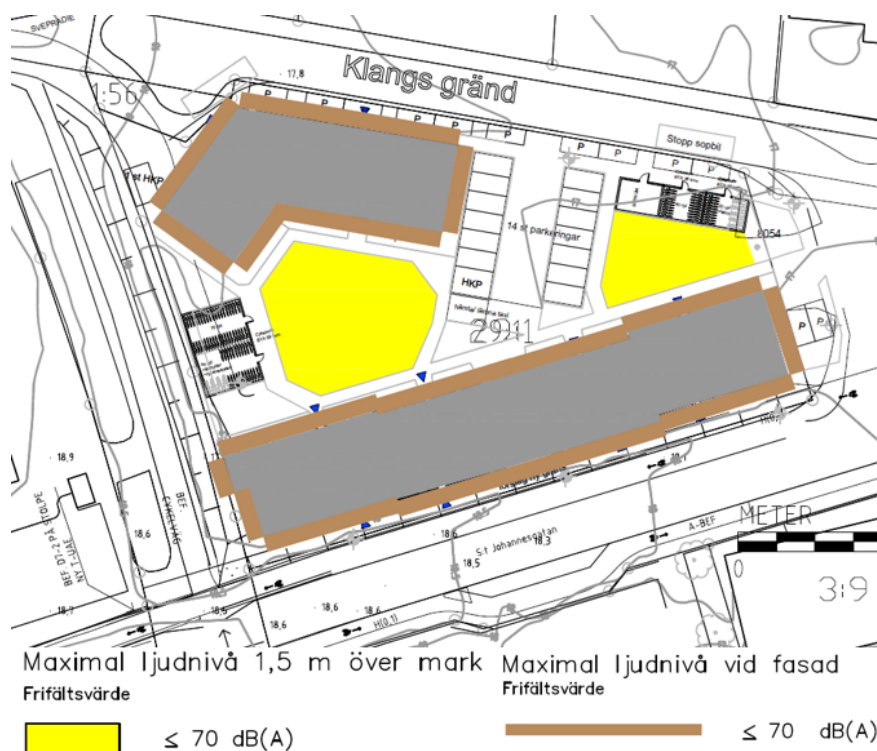
Riktvärden för trafikbuller (Trafikbullerförordning SFS 2015:216), som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder, är 60 dB(A) vid bostäders fasad för ekvivalentnivå. För lägenheter med högst 35 kvadratmeters boyta gäller högst 65 dB(A)

ekvivalent ljudnivå. För uteplatser gäller högst 50 dB(A) för ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) för maximal ljudnivå.

Trafikbullerutredningen visar att ingen fasad får högre än 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vilket innebär att lägenheter kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Även gårdsmiljön klarar kravet för uteplatser enligt trafikbullerföreningen, i och med att den ekvivalenta ljudnivån på gården inte överstiger 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A).



Figur 32 Utdrag ur trafikbullerutredningen, som visar den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad och 1,5 meter över mark för år 2030, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.



Figur 33 Utdrag ur trafikbullerutredningen, som visar den beräknade maximala ljudnivån vid fasad samt 1,5 meter över mark för år 2030, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Markföroreningar

Det har bedrivits drivmedelförsäljning på planområdet sedan början av 1960-talet och på 2020-talet. Mellan 1990 och början av 2000-talet fanns även en bilvårdsanläggning som revs 2017. Drivmedelsanläggningen är nu tagen ur drift. Sju underjordiska cisterner fanns inom fastigheten, innehållande diesel, bensin och etanol.

Eftersom det planeras bostäder inom området bedöms Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) som lämpliga vid jämförelse och som åtgärds mål.

Fem markundersökningar gjordes mellan åren 2016 och 2022, där det i den senaste även grundvattnet provtogs. I markundersökningarna upptäcktes föroreningar som bland annat polycykliska aromatiska kolväten (PAH), kobolt, nickel, alifater och barium över dess riktvärden för känslig markanvändning (KM). Per- och polyfluorerade alkylsubstanser (PFAS) upptäcktes i markprover, men låg under det preliminära riktvärdet för KM, medan det i grundvattenprovet överskred Statens geologiska instituts (SGI:s) riktvärde för skydd av grundvatten. Fortsatta markundersökningar pågår även under hösten 2023 eftersom marksanering pågår.

Mätningar visar att marken innehåller normala, på gränsen till höga, radonhalter. Marken klassificeras som normalradonmark, vilket medför att planerad byggnation kan utföras radonskyddat. Som en latent åtgärd föreslås att dräningsslangar placeras under byggnaden som vid behov kan anslutas till en brunn med en evakuerande fläkt. Alternativt ska byggnaden utföras radionsäkert.

I en sammanställning av de olika genomförda markmiljöundersökningarna, som togs fram 2023, drogs slutsatsen att det föreligger viss osäkerhet kring föroreningsnivåer och utbredning av förorening av mark och grundvatten inom fastigheten, vilket gör att fler undersökningar bör göras innan byggnation. Detta är viktigt i och med att

fastigheten ligger inom ett tillrinningsområde för Uppsalaåsen som är en dricksvattentäkt. Bland annat uppmärksammas att grundvattenprovtagning endast gjorts i ett rör, där förorening av PFAS, alifater och MTBE upptäcktes. En utredning om föroreningen kommer från fastigheten eller utifrån rekommenderas. I och med att vändplanen på Klangs gränd kommer att utökas och schaktning kommer att göras behöver en provtagning göras på dessa massor. Asfalt som avlägsnas längs med parkmarken/gång- och cykelbanan vid banvallen, inför ny asfaltering, bör provtas eftersom den kan innehålla tjära. Inför anläggning ska en §28 anmälan lämnas in till berörd tillsynsmyndighet innan arbetet börjar.

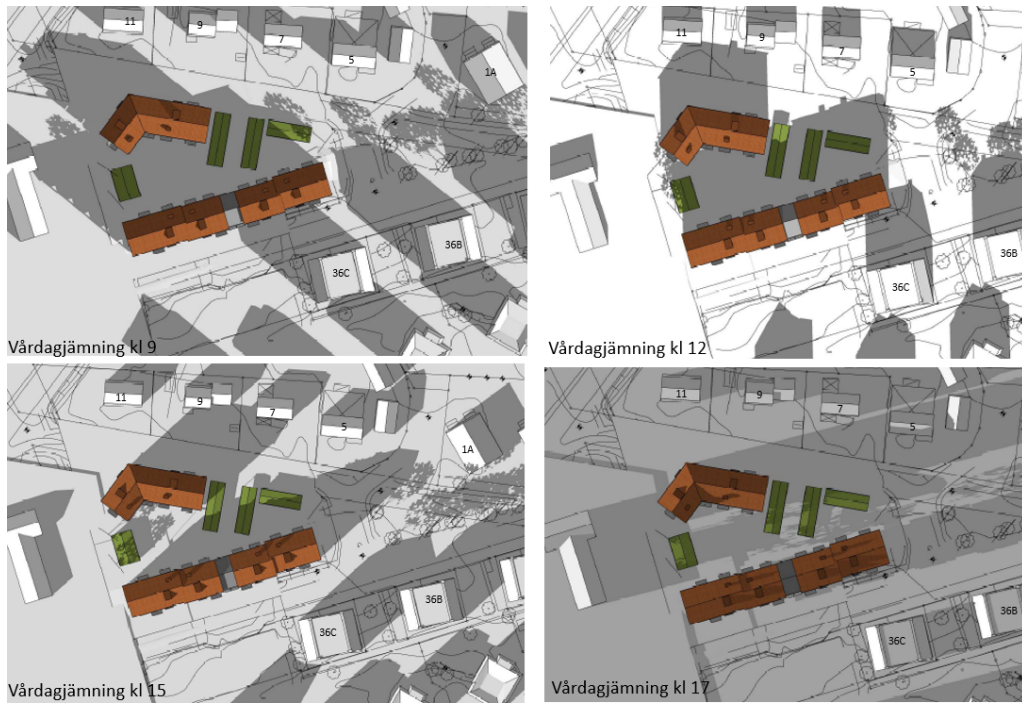
Detaljplanen reglerar att eventuella markföroreningar ska avhjälpas eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd ska vidtas innan startbesked får ges.

Luft

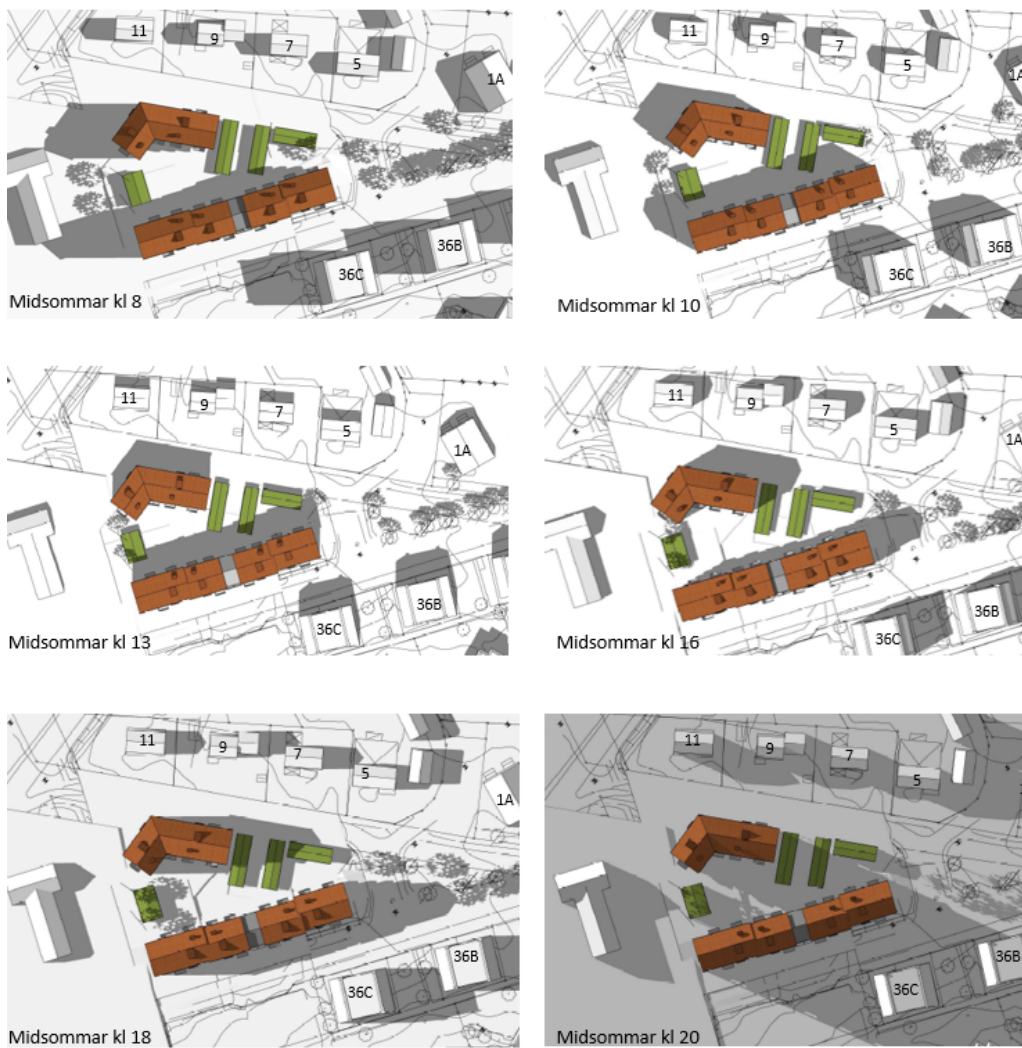
Närheten till Luthagsesplanaden har lett till att en undersökning har genomförts för att klargöra om det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid och partiklar överskrids samt för att visa nivåerna i förhållande till miljö kvalitetsmålen (MKM). Utredningen är gjord för prognosår 2030. MKN till skydd för människors hälsa för kvävedioxid klaras med stor marginal. Även partikelhalterna i området bedöms med god marginal klaras gällande normvärde och målvärde.

Solljus och skugga

Gällande tillgången till direkt solljus anger Boverkets byggregler (BBR) att: ”i bostäder ska något rum eller någon avskild del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus”. En solstudie har tagits fram för planförslaget, som visar solstrålningen på fasader och mark vid olika tidpunkter under vårdagjämning och midsommar (höstdagjämning är samma som vårdagjämning men med tiderna 10, 13 och 16, 18 och 20). Solstudierna visar att öppningar i kvarteret släpper in solljus på gården. Samtliga fasader får solljus vid någon tidpunkt under året. Påverkan på omkringliggande byggnader redovisas under rubriken ”Planens konsekvenser”.



Figur 34 Solstudie som visar solstrålningen vid vårdagjämning kl 9, 12, 15 och 17, A-sidan arkitektkontor AB.

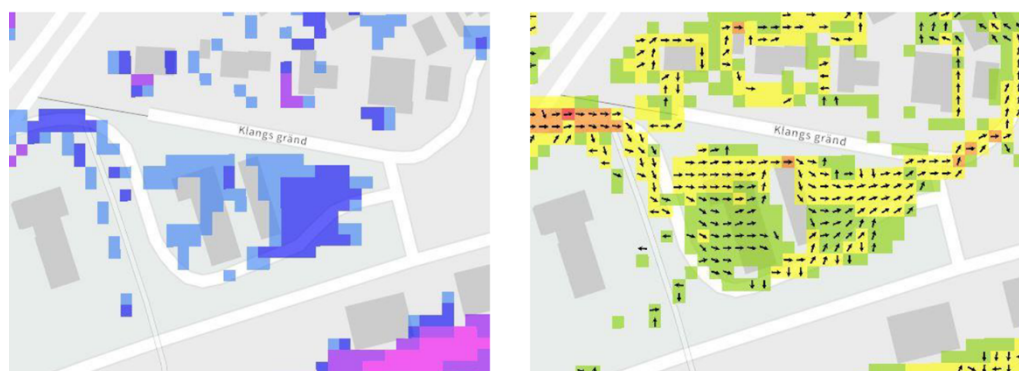


Figur 35 Solstudie som visar solstrålningen vid midsommar kl 8, 10, 13, 16, 18 och 20, A-sidan arkitektkontor AB.

Översvämningar

Vid ett 100-årsregn rinner idag dagvatten västerifrån från Luthagsesplanaden, in i planområdet, där det finns instängda områden/lågpunkter med djup om 0,2–0,5 meter. Det vatten som inte stannar i lågpunkterna fortsätter sedan att rinna österut längs Klangs gränd, och vidare norrut tillbaka till Luthagsesplanaden. För förslag på översvämningshantering, läs vidare under rubriken *Hälsa och säkerhet, Översvämningar*.

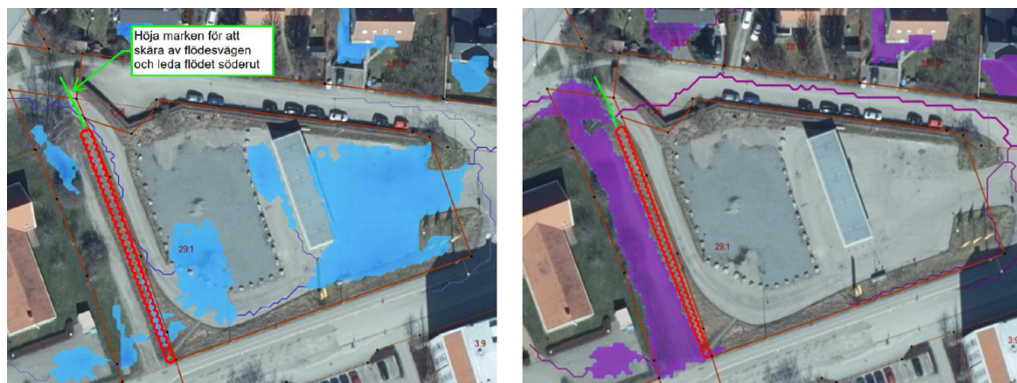
Vid ett 100-årsregn rinner idag dagvatten västerifrån från Luthagsesplanaden, in i planområdet, där det finns instängda områden/lågpunkter med djup om 0,2–0,5 meter (se den vänstra bilden i figuren nedan). Avrinningsområdet som kan bidra med flöde till dessa lågpunkter vid ett skyfall innefattar delar av stadsdelen Rickomberga nordväst om planområdet och är cirka 17 hektar stort. Det vatten som inte stannar i lågpunkterna fortsätter sedan att rinna österut längs Klangs gränd, och vidare norrut tillbaka till Luthagsesplanaden (se den högra bilden i figuren nedan).



Figur 36 Bilderna redovisar befintliga förutsättningar på platsen. I den vänstra bilden illustreras maxdjup vid 100-årsregn, där den mörkblå färgen visar ett djup på 0,3–0,5 meter och den ljusare blå färgen visar ett djup på 0,2–0,3 meter. Den högra bilden visar maxflödet vid 100-årsregn. Gröna ytor indikerar lågt flöde, och stiger via gul och orange, medan rött visar högst flöde. Pilarna visar rinnriktningen. Illustrationer: WSP Sverige AB.

I och med att planområdet planeras att bebyggas med bostadshus med tillhörande bostadsgård och parkeringsytor, enligt planförslaget, kommer marknivån att höjas. Detta betyder att den ytliga flödesvägen, istället för att gå mot mitten av planområdet, kommer att gå österut längs Klangs gränd. Det betyder även att lågpunkterna på kvartersmark försvinner, vilket i sin tur betyder att befintlig bebyggelse nedströms skulle påverkas negativt, om ingen åtgärd görs.

För att kompensera för de lågpunkter som försvinner inom kvartersmarken föreslås i skyfallsutredningen att allmän platsmark, väster om kvarteret nyttjas som översvämningssyta, alltså den yta som idag utgörs av ett grusat gång- och cykelstråk. Gång- och cykelstråket har gräs på bägge sidor, och längs den västra fastighetsgränsen finns även större buskar och ett antal björkar. För att stoppa flödet österut, och leda in vattnet mot översvämningssytan, krävs att marknivån höjs i linje med fastighetsgränsen, se bilden nedan. Detta kan till exempel göras med en mindre vall i gräsytan. För att hantera normala flöden, föreslås en dikesremsa för att undvika att vatten från Luthagsesplanaden rinner över gång- och cykelvägen även vid små regn. För att säkerställa att flödet leds in mot översvämningssytan sätts planbestämmelser om markhöjder in plankartan.



Figur 37 Bilden till vänster visar befintliga lågpunkter och rinnvägar (blå ytor och linjer). Den högra bilden visar lågpunkter och flödesvägar (lila ytor och linjer) med föreslagen åtgärd i form av marknivåhöjning som illustreras med grön linje och rött moln, WSP Sverige AB.

Brand

Detaljplanen möjliggör att alla bostäder kan nås av brandfordon från gatan. Enligt ett brandtekniskt utlåtande av planförslaget bedöms att räddningstjänstens insats inte behövs för att begränsa brandspridning till närliggande byggnader, att byggnader utformas så att de är åtkomliga för räddningsinsatser och att byggnader utformas så att räddningsinsatser är möjliga att utföra med tillfredställande säkerhet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

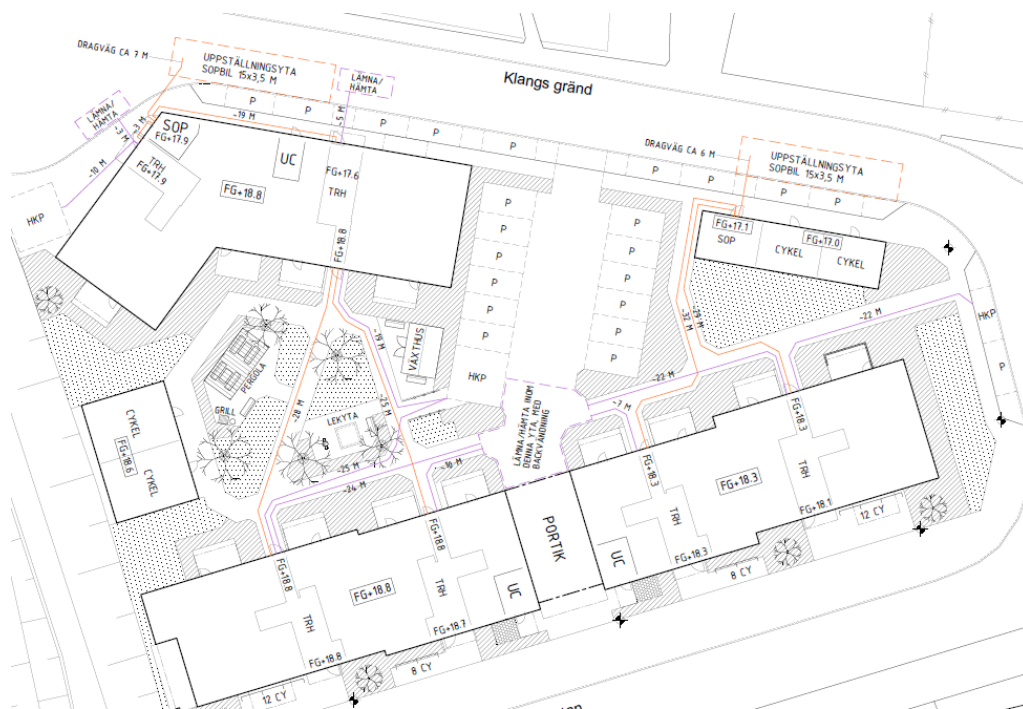
Idag finns vatten och avloppsledningar på kvartersmarken med stöd av ett u-område i gällande detaljplan. För att möjliggöra ny bebyggelse måste dessa flyttas. De föreslås flyttas till Klangs gränd.

Dagvattenledningar

Ny bebyggelse ansluts till befintliga dagvattenledningar.

Avfall

Avfallsfordon kan angöra vid Klangs gränd i den östra respektive västra delen, se bilden nedan. Vändplanen planeras att utvidgas för att möjliggöra rundkörning med avfallsfordon. Soprum kan placeras på platser som medför ett avstånd som är mindre än 50 meter från respektive entré, och mindre än 10 meter mellan soprum och uppställningsyta för avfallsfordon, se exemplet nedan. Den östra delen av byggrätten mot Klangs gränd ska utformas med genomgående trapphus, vilket möjliggör för boende i byggnaden längs S:t Johannesgatan att nå ett soprum vid Klangs gränd på detta vis.



Figur 38 Illustration över möjliga angöringsplatser för avfallsfordon och platser för soprum, A-sidan arkitektkontor AB.

El

För att tillgodose det ökade elbehovet planeras en ny elstation i planområdets östra del. Ett E-område i plankartan möjliggör detta.

Tele och bredband

Tele och bredband finns i området.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap
GATA	<i>Gata</i> Klangs gränd planläggs som allmän plats-gata för lokaltrafik. För S:t Johannesgatan planläggs en breddning av gatan för att möjliggöra full bredd för snabbcykelleden.
PARK	<i>Park</i> Syftet med parkmarken i den västra delen är att erbjuda ett grönt parkstråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden, som utgör en del av den

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

gamla banvallen mellan Uppsala och Enköping. Syftet med parkmarken i den östra delen är att bibehålla det grönområde som finns idag.

E₁

Transformatorstation

Syftet är att möjliggöra en transformatorstation inom området.

Kvartersmark

B

Bostad

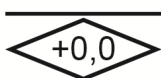
Syftet är att möjliggöra bostadshus i form av flerbostadshus runt en gemensam bostadsgård.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

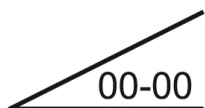
Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Omfattning

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



Syftet med bestämmelsen inom byggrätten mot S:t Johannesgatan är att denna byggnad ska ha ungefär samma nockhöjd som befintliga flerfamiljshus på andra sidan S:t Johannesgatan, och att möjliggöra högst fem våningar. Syftet med bestämmelsen i byggrätterna mot Klangs gränd, i norra delen av planområdet, är att dessa byggnader ska vara lägre än de mot S:t Johannesgatan, och möjliggöra högst fyra våningar, för att trappa ner byggnadshöjderna mot den lägre bebyggelsen på motsatt sida av Klangs gränd.



Takvinkel får vara mellan 25 grader och 30 grader

Syftet är att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse.

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

e₁

Inom byggrätterna är syftet med bestämmelsen att begränsa den största möjliga byggnadsarea, för att ge en marginal i den exakta placeringen av

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

byggnaderna och dess detaljutformning, samt för att säkerställa friytor runtom byggnaderna.

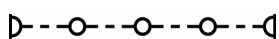
Utanför byggrätterna är syftet med bestämmelsen att möjliggöra komplementbyggnader som till exempel cykelförråd och carports på bostadsgården.

Balkonger får uppföras utöver angiven byggnadsarea

e₂

Syftet är att möjliggöra utbyggnad och inglasning av balkonger.

Stängsel och utfart



Körbar förbindelse får inte anordnas

Syftet är att styra angöringen till Klangs gränd för att minimera antalet konfliktpunkter längs snabbcykelvägen vid S:t Johannesgatan.

Utformning

f₁

Tak ska utföras som sadeltak

Syftet är att byggnaderna ska samspela med befintliga närliggande byggnader.

f₂

Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning

Syftet är att takets utformning ska utgöras av en enkel och omsorgsfull karaktär.

f₃

Portik ska finnas med minsta frihöjd 2,5 meter och minsta bredd 4 meter

Syftet är att möjliggöra gångpassage genom bebyggelse mot S:t Johannesgatan för att underlätta passage mellan bostadsgård och gata.

f₄

Entréer ska vara genomgående

Syftet är att underlätta tillgängligheten mellan gata, bostad och gård.

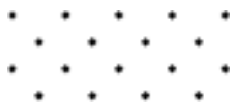
f₅

Balkong får maximalt sticka ut 2,4 meter från en minsta frihöjd om 2,4 meter

Syftet är att möjliggöra tillräckligt stora balkonger, samt underlätta passage under balkonger för såväl gående som enklare skötselfordon.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

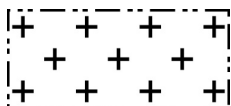
Placering



Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att säkerställa att det blir förgårdsmark mellan byggnad och allmän plats, med exempelvis plats för cyklar, planteringar, och ett avstånd mellan entréer och gång/cykelväg längs S:t Johannesgatan. Längs delar av Klangs gränd möjliggörs parkeringar längs gatan.

Endast komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader får placeras



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra exempelvis komplementbyggnader som cykelförråd och carports. I det östra egenskapsområdet med denna planbestämmelse ska det även vara möjligt med bilparkeringar.

Mark

Marken får inte användas för parkering

n₁

Syftet är att marken ska användas för vistelse, lek, planteringar och dagvattenhantering.

Störningsskydd

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

+0,0

Syftet är att säkerställa att avrinning från skyfall rinner från Luthagsesplanaden söderut på allmän plats-park, istället för in på kvartersmark eller vidare österut på Klangs gränd.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****a₁**

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpts eller en säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under första kvartalet av år 2024. Under förutsättning att planen inte blir överklagad så bedöms byggnation av bostäder tidigast påbörjas under 2024.

Etapputbyggnad

Bostadsbebyggelsen byggs ut i en samlad etapp inom tiden för detaljplanens genomförandetid.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden motiveras av planområdets storlek, antal bostäder som beräknas uppföras samt omfattningen för åtgärder på allmän plats som behövs för planens genomförande. Omvärldsfaktorer såsom stigande räntor och inflation samt en ökande marknadsosäkerhet har en påverkan på exploatörens förutsättningar att kunna bygga ut området under en kortare tidsperiod, vilket motiverar till att genomförandetiden bestäms till 10 år. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla fram till att kommunen väljer att upphäva eller ändra detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats inom planområdet.

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på byggherren. Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal. Exploatörerna och kommunen ska gemensamt samordna utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark.

Inom planområdet finns en samfällighet, Kåbo s:8, som kommunen bär det fulla ansvaret för att upphäva genom fastighetsreglering. Ersättning till delägarna bekostas av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut och förvaltas enligt kommunal standard. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för eventuell utbyggnad av dessa.

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Det är fastighetsägarens ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter vid utbyggnad och drift av området. Fastighetsägaren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförande av detaljplanen.

Planavtal

Ett planavtal finns upprättat mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren, där det framgår att fastighetsägaren betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

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 åtagande för allmän plats. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för åtgärder på allmän plats.

Kommunens åtagande på allmän plats avser följande:

- Breddning av gång -och cykelbana efter s:t Johannesgatan
- Ny vändplats på Klangs gränd
- Utbyggnad av parkområde i den västra delen av planområdet
- Åtgärder på befintliga gator inom planområdet
- Flytt av belysningsstolpar från kvartersmark till allmän platsmark

Större delar av Klangs gränd behålls i sin nuvarande utformning, undantaget en ny vändplats. Området som planläggs som allmän plats-park i planområdets östra del planeras inte att byggas om. Området kommer dock att planläggas som park i syfte att överensstämma med nuvarande markanvändning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Fastighetsbildning som berör samfälligheten Kåbo s:8 bekostas och sker på initiativ av kommunen.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns följande fastigheter med respektive lagfaren ägare.

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, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB samt Uppsala kommun
Dragarbrunn 32:2	Uppsala kommun

Gemensamhetsanläggningar

Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar på kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Servitut och rättigheter

I planområdets västra del finns två ledningsrätter för ändamål starkström (Akt 0380-2012/201.1) respektive tele (Akt 0380-2012/201.2), vilka belastar kommunens fastighet Dragarbrunn 32:2. Ledningarnas läge med tillhörande arbetsområde bedöms inte medföra något behov av förändringar i ledningsrätten.

Det är på fastighetsägarens initiativ att upphäva arrendet för att möjliggöra bostadsbyggande.

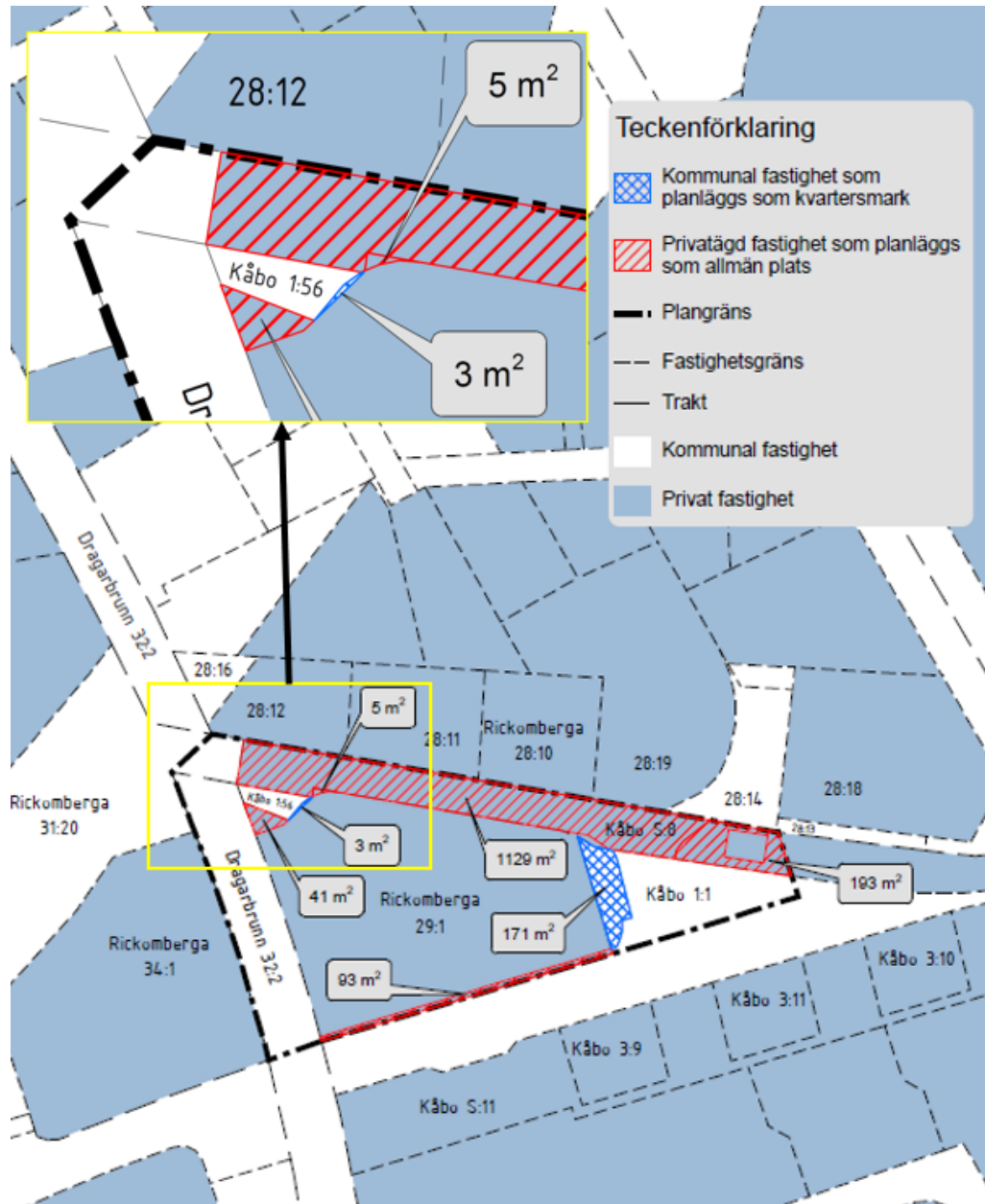
Eventuella nya rättigheter inom kvartersmark bildas på initiativ av fastighetsägaren.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Rickomberga 29:1	Del av fastigheten som planläggs som allmän plats regleras till fastigheten Kåbo 1:1	Fastigheten planläggs som kvartersmark för ändamål bostäder
Rickomberga 31:20	I syfte att uppnå en rationell fastighetsindelning regleras del av fastigheten till Kåbo 1:1	Del av fastigheten som ligger inom planområdet är delvis planlagt som kvartersmark för ändamål järnväg i befintlig stadsplan. Marken ägs av Uppsala kommun. Berört markområde planläggs som allmän plats för ändamål park
Kåbo 1:1	Del av fastigheten som planläggs för kvartersmark regleras till Rickomberga 29:1.	Del som överförs till Rickomberga 29:1 planläggs som kvartersmark. Övriga delar av fastigheten inom planområdet planläggs för allmän plats; gata respektive park
Kåbo 1:56	Del av fastigheten som planläggs för kvartersmark regleras till Rickomberga 29:1. Resterande del av fastigheten planläggs för allmän plats och regleras till Kåbo 1:1	Fastigheten avregistreras efter genomförd fastighetsbildning
Dragarbrunn 32:2	I syfte att uppnå en rationell fastighetsindelning regleras den del av fastigheten som ligger inom planområdet till Kåbo 1:1	Planläggs som allmän plats för ändamål park
Kåbo s:8	Samfälligheten ligger både inom och utanför planområdet. Hela markområdet som utgörs av samfälligheten regleras till Kåbo 1:1	Planläggs som allmän plats för ändamål gata i ny detaljplan. Del av samfälligheten som ligger utanför planområdet är redan planlagt som allmän plats och kommer att fortsätta ha denna användning

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Rickomberga 29:1	Del av fastigheten som planläggs som allmän plats regleras till fastigheten Kåbo 1:1	Fastigheten planläggs som kvartersmark för ändamål bostäder
Rickomberga 31:20	I syfte att uppnå en rationell fastighetsindelning regleras del av fastigheten till Kåbo 1:1	Del av fastigheten som ligger inom planområdet är delvis planlagt som kvartersmark för ändamål järnväg i befintlig stadsplan. Marken ägs av Uppsala kommun. Berört markområde planläggs som allmän plats för ändamål park
Kåbo 1:1	Del av fastigheten som planläggs för kvartersmark regleras till Rickomberga 29:1	Del som överförs till Rickomberga 29:1 planläggs som kvartersmark. Övriga delar av fastigheten inom planområdet planläggs för allmän plats; gata respektive park
Kåbo 1:56	Del av fastigheten som planläggs för kvartersmark regleras till Rickomberga 29:1. Resterande del av fastigheten planläggs för allmän plats och regleras till Kåbo 1:1	Fastigheten avregistreras efter genomförd fastighetsbildning
Dragarbrunn 32:2	I syfte att uppnå en rationell fastighetsindelning regleras den del av fastigheten som ligger inom planområdet till Kåbo 1:1	Planläggs som allmän plats för ändamål park
Kåbo s:8	Samfälligheten ligger både inom och utanför planområdet. Hela markområdet som utgörs av samfälligheten regleras till Kåbo 1:1	Planläggs som allmän plats för ändamål gata i ny detaljplan. Del av samfälligheten som ligger utanför planområdet är redan planlagt som allmän plats och kommer att fortsätta ha denna användning



Figur 39 Karta över fastighetskonsekvenser för planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Uppgifter från ledningskollen daterat 2022-10-13:

Ledningar inom planområdet:

- IP-Only Networks AB
- Primlight AB
- Skanova
- Stokab AB
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret gatubelysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB

Ledningar i planområdets närhet:

- Telenor Sverige AB
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret trafiksignaler
- Vattenfall AB Heat Nordic

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

Ledningar tillhörande Uppsala Vatten och Avfall AB, som ligger inom kvartersmark kommer att behöva flyttas till allmän plats. Kostnad för flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Fastighetsägaren 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.

Kommunens ledningar för gatubelysning behöver flyttas ut i allmän plats. Ledningen med tillhörande belysningsstolpar är inte säkrade med någon avtalsrättighet och kommunen bär kostnaden för åtgärden.

Kostnad för ledningsflytt regleras i separat avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för Rickomberga 29:1 med flera, kvarteret Pumpen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2015-05-21, har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att:

- Byggnadshöjder bör anpassas till maximalt fem–sex våningar för att inte inverka negativt på siktlinjerna från Enköpingsvägen in mot Domkyrkan.
- Placeringen av byggnader bör samspela med övrig bebyggelse på gatan och även denna del av gatan bör ha en grön karaktär för att inlemmas i övrig stadsbyggnadsstruktur.
- Marken är förorenad och provtagning måste göras för att utreda om sanering krävs.
- Trafikbullerfrågorna behöver utredas och bullernivån måste hållas inom riktlinjerna.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för Rickomberga 29:1 med flera i kvarteret Pumpen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En

miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om att påbörja detaljplaneläggning och att genomföra plansamråd och plangranskning 2017-03-23, tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

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.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär en utveckling av området där en drivmedelsstation ersätts av bostadshus i fyra och fem våningar. Bostadshusen påverkar stadsbilden längs Klangs gränd, S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden. Den nya bebyggelsen stärker gaturummet längs S:t Johannesgatan och Klangs gränd. Luthagsesplanaden är utpekad som ett stadsstråk, och den nya bebyggelsen är en del av utvecklingen mot ett mer intensivt stråk. Den nya bebyggelsen bedöms samspela med befintlig bebyggelse då den möter S:t Johannesgatan med bebyggelse i fem våningar, som är samma antal våningar som bostäderna på motsatt sida av gatan, och trappar ned till fyra våningar för att möta den lägre bebyggelsen på motsatt sida av Klangs gränd.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturmiljön. Den befintliga trädraden längs S:t Johannesgatan ska bibehållas. Gång- och cykelstråket mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden planeras att kompletteras med viss växtlighet i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen möjliggör en breddning av cykelvägen på S:t Johannesgatan. Grönområdet i planområdets östra del planläggs som park, och säkras därmed från annan användning i framtiden.

Mark och vatten

Markföroreningar finns inom planområdet. I och med att dessa ska avhjälpas innan exploatering, kommer markmiljön att förbättras efter ett genomförande av detaljplanen.

Lågpunkter för dagvatten föreligger inom planområdet. Dessa kommer att tas bort i och med exploateringen, men kommer istället att styras mot park, gång- och cykelstråket mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden, där vattnet kan tas om hand vid skyfall. Den sekundära avrinningen och översvämningsskapaciteten kommer därför inte att påverkas negativt av planläggningen.

Planområdets känslighet för grundvatten har nedvärderats från hög till måttlig, varför en riskutredning för grundvattnets påverkan vid exploatering inte är nödvändig.

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator, men klarar nivåer enligt trafikbullerförordningen.

Solljus

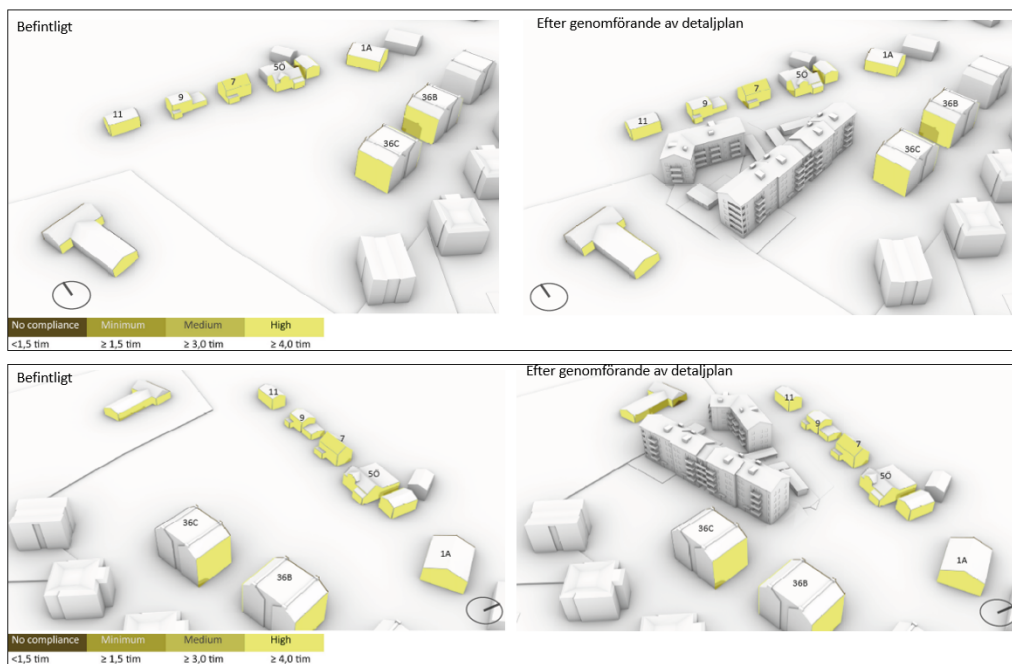
Ett genomförande av detaljplanen kommer att ha en viss påverkan på solförhållandena för närliggande bostäder. Enligt de solstudier som har tagits fram för planförslaget kommer några av bostäderna norr om Klangs gränd påverkas under vår- och höstdagjämning, medan några av bostäderna söder om S:t Johannesgatan kommer påverkas vid midsommar. Detta illustreras i bilder under rubriken rubriken "Hälsa och säkerhet" tidigare i dokumentet, och visar att vid vårdagjämning påverkas fasaderna vid Klangs gränd 11 av skugga kl 12, Klangs gränd 9 och 7 påverkas kl 15 och norra hörnet av Klangs gränd 1 påverkas kl 17. Vid midsommar kl 20 påverkas fasaden på S:t Johannesgatan 36C av skugga från planområdet upp till våning 4-5, och fasaden på S:t Johannesgatan 36B av skugga i byggnadens södra del upp till våning 4 (se bilden nedan).



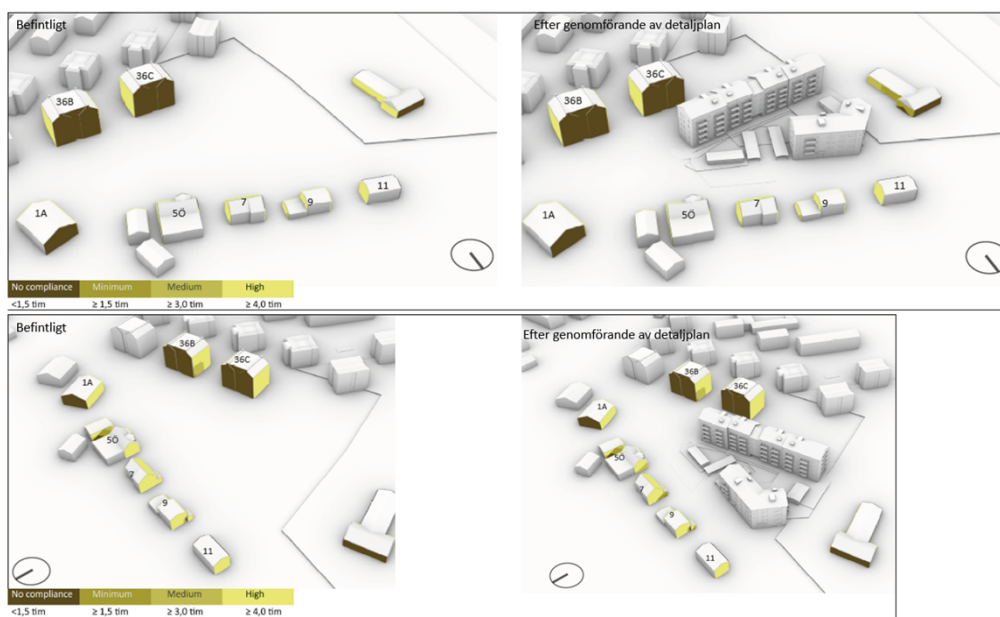
Figur 40 Solstudie som visar hur ny bebyggelse skuggar befintliga byggnader på S:t Johannesgatan vid midsommar klockan 20, A-sidan arkitektkontor AB.

I samband med att fastighetsägaren beställde en dagsljusstudie, togs även en kompletterande solstudie fram, som undersöker hur detaljplanen påverkar de byggnader som ligger närmast i anslutning. I denna kompletterande solstudie bedömdes tillgången till direkt solljus enligt fyra betygsnivåer (hög >4 timmar, medelhög >3 timmar, minimal >1,5 timmar, samt underkänt <1,5 timmar direkt sol). I studien är utgångspunkten att standardens miniminivå (1,5 timmar/dygn) säkerställer "tillräcklig" tillgång till solljus. Tillgången till direkt sol beräknades med hjälp av en programvara som tar hänsyn till solljus, dagsljus, energi och termisk komfort.

Denna solstudie visar att samtliga fastigheter längs Klangs gränd erhåller en tillräcklig exponering av solljus efter ett genomförande av detaljplanen. Längs S:t Johannesgatan 36B och 36C kan det finnas rum som vetter endast mot norr och som ej erhåller tillräckligt med solljus i befintlig situation. Detta gäller dock både i nuvarande situation och efter ett genomförande av detaljplanen, och utredningen rekommenderar ingen vidare utredning av detta.



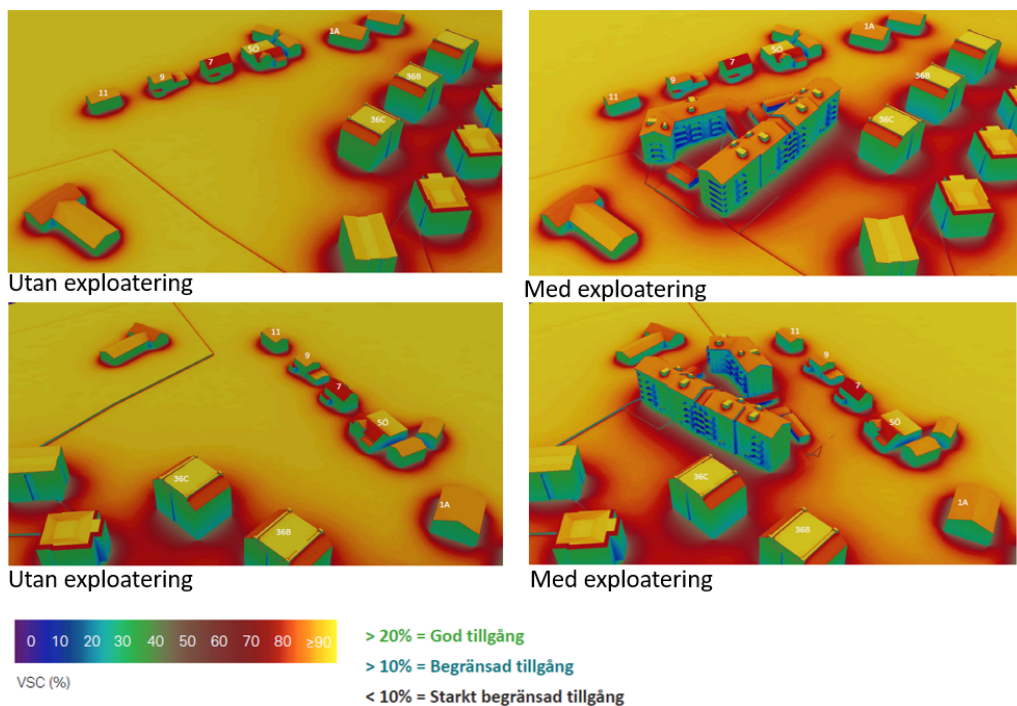
Figur 41 Solstudie som visar situationen utan respektive med exploatering, ACC Glas och fasadkonsult.



Figur 42 Solstudie som visar situationen utan respektive med exploatering, ACC Glas och fasadkonsult.

Dagsljus

En dagsljusstudie har tagits fram för att undersöka detaljplanens påverkan på de närmaste befintliga byggnaderna utanför planområdet (Klangs gränd 11, 9, 7, 5, 1A samt S:t Johannesgatan 36B och 36C). För utredningen användes *Vertical Sky Component* (VSC), som visar andelen himmelsljus som kommer från en helmulen himmel och träffar respektive fasad. I studien bedömdes dagsljusfaktor 1,0% som ett gränsvärde som säkerställer ”tillräcklig” tillgång till dagsljus. En tumregel är att fönster som nås av ungefär <10% VSC kan ha svårigheter att uppnå dagsljusfaktor 1,0%. Slutsatsen av studien visar att trots en noterbar minskning av diffust dagsljus för ett antal av de undersökta byggnaderna, anses samtliga byggnader ändå ha tillräckligt dagsljus efter ett genomförande av detaljplanen.



Figur 43 Dagsljusstudie som visar dagsljuset utan respektive med exploatering, ACC Glas och fasadkonsult.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen bidrar till ökat antal bostäder i området, och därmed ett ökat folkliv, som kan bidra till att tryggheten i området ökar på grund av ”fler ögon” på platsen. Möjligheten för genomfart för bilar från Luthagesplanaden tas bort, vilket bidrar till mindre motortrafik och en tryggare miljö i planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras i området i och med att snabbcykelleden ges möjlighet till full bredd samt att en allmän gång- och cykelväg mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden säkerställs. Tillgängligheten från byggnaderna till både gata och gård säkerställs genom att byggnaderna ska uppföras med genomgående entréer mellan gata och gård, samt att en portik ska finnas mellan bostadsgården och S:t Johannesgatan.

Barnperspektiv

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. Inom detaljplanen säkerställs en del av en allmän länk mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden. I förlängningen möjliggör detta en framtida passage över Luthagsesplanaden, som en del av stråket längs den gamla banvallen. De närmaste grundskolorna är Eriksskolan och Tiundaskolan. Flera förskolor finns i närområdet.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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 bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån är recipient för dagvatten. Det finns möjlighet att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet, och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom det finns träd inom planområdet som berörs av det generella biotopskyddet. I och med att dessa planeras att bevaras bedöms planen därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala Akademiförvaltning.

Medverkande konsulter har varit Besqab och A-sidan arkitektkontor AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker
Anders Lovén, mark- och exploateringsingenjör
Erik Persson, projektledare anläggning och projektledning
la Manbo, bygglovhandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-10-10

Johan Nilsson
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd och granskning

2017-03-23