

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-000544Handläggare:
Klara Wahlstedt 018-727 05 85

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Pumpen

Standardförfarande



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

Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter granskning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	5
Antagandehandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbild och bebyggelse	10
Kulturmiljö	16
Park och natur.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	18
Sociala frågor	21
Mark och geoteknik	21
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	22
Hälsa och säkerhet	24
Teknisk försörjning	30
Motiv till detaljplanens regleringar.....	32
Användning av mark och vatten.....	32
Genomförandefrågor.....	36
Organisatoriska frågor.....	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	40
Planens konsekvenser	42
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	42
Behovsbedömning	42
Miljöaspekter.....	43
Hälsa och säkerhet	44
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	47

Översiktsplanen.....	47
Miljöbalken.....	47
Medverkande.....	48

Inledning

Sammanfattning

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

Revideringar efter granskning

Ändringar från granskningen:

- Planhandlingen kompletteras med ett förtydligande kring markföroreningar och att det är riktvärdena för känslig mark (KM) som ska underskridas innan startbesked får ges.
- Ett förtydligande PM till skyfallsutredningen har tagits fram och texten i planbeskrivningen har förtydligats angående skyfallshantering.
- Planbeskrivningens kompletteras gällande förändringar avseende hur gång- och cykelbanan längs S:t Johannesgatans norra sida påverkas efter ett genomförande av detaljplanen.
- Syftet med planbestämmelsen för högsta tillåtna nockhöjd har uppdaterats i planbeskrivningen.
- På plankartan läggs det in ett cirka tre meter brett område med prickmark mellan parken i väst och byggrätten, för att säkra ett skyddsavstånd mot markförlagda elledningar på fem meter. Det har som följd att byggrätten längs Sankt Johannesgatan förlängs två meter österut för att svara mot förskjutningen. Även gränsen för området med korsmark två meter österut för att hamna i liv med området för byggrätten.
- En revidering av solstudien har gjorts som tar hänsyn till den södra byggrättens förskjutning österut.
- Illustrationsplanerna som visar fastighetsutvecklarens förslag har uppdaterats för att ta hänsyn till den södra byggrättens förskjutning österut.
- Det västra egenskapsområdet med korsmark har förlängts en bit västerut för att parkering för rörelsehindrade ska gå att lösa inom området.
- En skrivning om att det nuvarande miljötillståndet för Kungsängsverket riskerar att gå ut, samt att en tillståndsprocess pågår, har lagts till i planbeskrivningen.
- Förklarande texter angående miljö kvalitetsnormer för grundvattnet och ytvatten, samt *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna* har lagts in i planbeskrivningen.

Vad är en detaljplan?

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

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

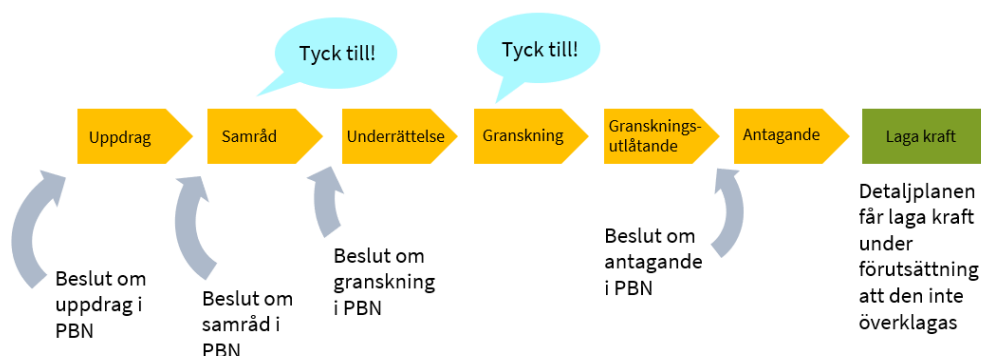


Bild 1. Diagram som visar hur planprocessen för standardförfarande ser ut.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, 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, Bjerking AB, 2016-12-20
- Miljö- och Geoteknik, Bjerking AB, 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
- Dagvattenutredning, 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
- PM Skyfallshantering kv. Pumpen – förtydligande, WSP Sverige AB, 2024-01-17

Handlingarna 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 ställningstaganden

Översiktsplan

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

En del av planområdet ligger även inom stadsbygden. Där är målbilden en utveckling med tyngdpunkt på fler bostäder, men som också har inslag av lokaler och verksamheter. Området ligger även inom nära cykelavstånd (cirka 2,5 kilometer) från Uppsala centralstation, vilket betyder att möjligheten till större omvandlingar för tillägg av bebyggelse ska tas i beaktning. Det innebär att den befintliga bebyggelsens förutsättningar ska tas till vara, för att tillsammans med ny bebyggelse, bidra till en bredd och mångfald i stadsbygden och bostadsutbudet.

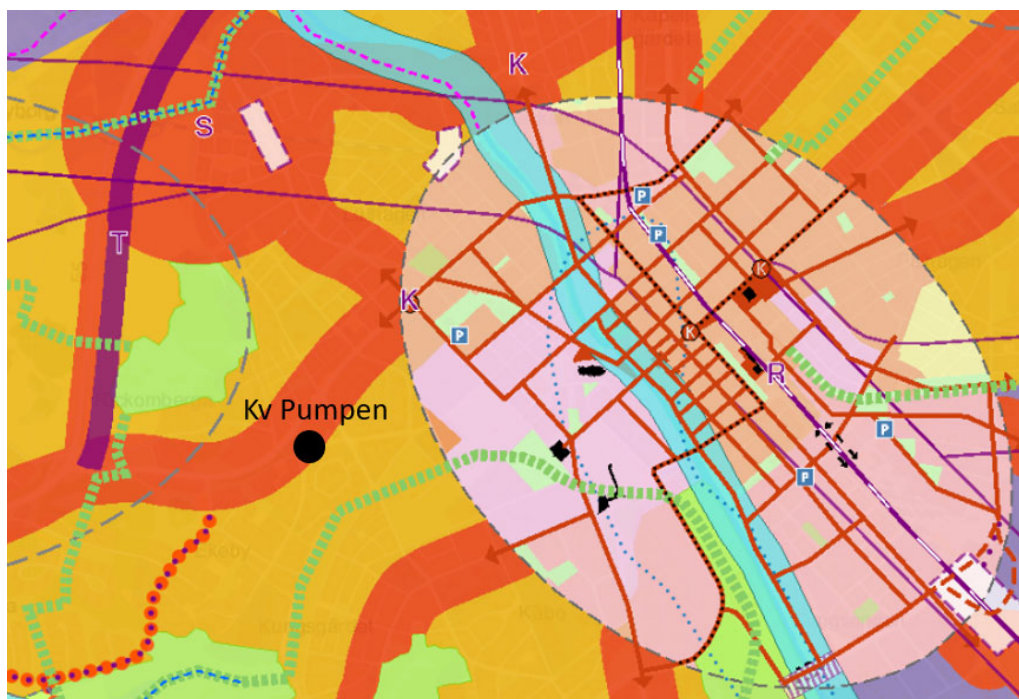


Bild 3. Utsnitt ur översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta. Planområdet är markerat med en svart punkt. Det röda området i anslutning till det visar stadsstråk, medan de mörkgula områdena är utpekade som stadsbygd. Det ovala området inom den gråstreckade linjen visar innerstaden.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanen *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. Det området är planlagt för järnvägsändamål då det är en rest av den tidigare järnväg/banvall som gick mellan Uppsala och Enköping. Delar av kvartersmarken är även reserverad för underjordiska ledningar. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

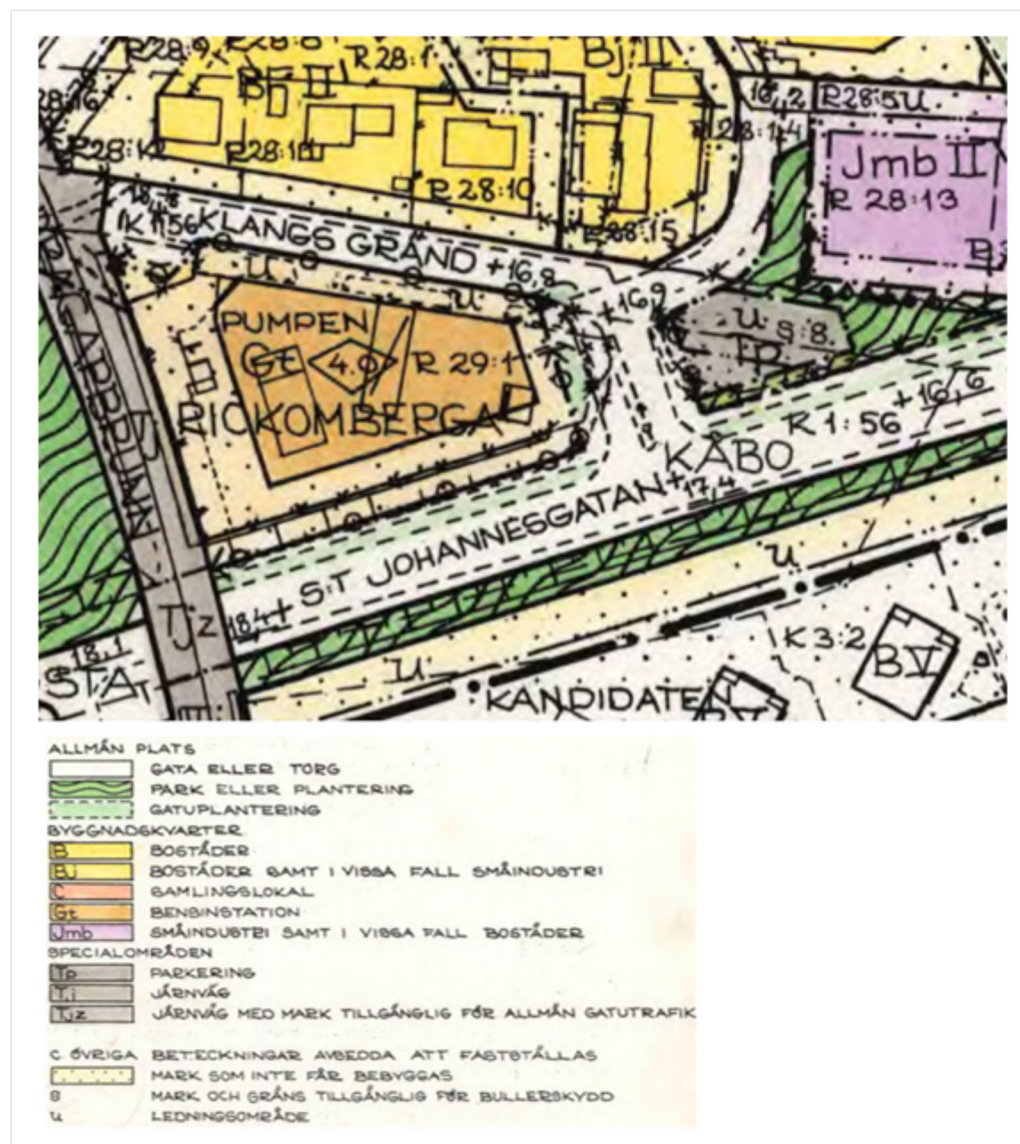


Bild 3. Utsnitt ur detaljplanen (stadsplanen) för del av Rickomberga, Pl 91 C, från 1983.

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 stängs av. 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.

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 ett grusat gång- och cykelstråk som utgör en del av en gammal banvall. Den kopplar samman S:t Johannesgatan med Luthagesplanaden. 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 förtättningsinslag av flerbostadshus i två våningar i delar av kvarteret. Söder om planområdet, längs S:t Johannesgatan, finns punkthus i fem våningar från 2000-talet. Bakom dem 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.



Bild 6. Planområdet sett västerifrån, från banvallen.



Bild 7. Del av planområdet sett från S:t Johannesgatan.



Bild 8--. Punkthusen på södra sidan av S:t Johannesgatan.



Bild 9. Studentbostäder på Studentvägen, syns till höger i bilden (röda tegelbyggnader).



Bild 10. Villabebyggelse längs Klangs gränd.



Bild 11. Villabebyggelse längs Klangs gränd.



Bild 12. 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. Nockhöjden möjliggör även att byggnaden skulle kunna ha trästomme, vilket kräver tjockare bjälklag och därmed mer utrymme i höjddled. Detaljplanen anger att de nya byggnaderna ska ha sadeltak, för att samspela med de byggnader som ligger närmast planområdet. För att förhindra påbyggnader på taken som inte samspelar med takens form finns det också en bestämmelse om att

byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning. Solceller ska dock vara möjligt på taken. Huvuddelen av byggrätterna styrs så att entréerna ska vara genomgående, för att förenkla tillgängligheten till bostadsgården. I byggrätten som ligger längs med S:t Johannesgatan finns en planbestämmelse om att det ska finnas en portik mellan gatan och gården. Syftet med det är dels att underlätta tillgängligheten mellan gata och gård, dels för att bryta upp den långa fasaden så att den inte ska upplevas som storskalig.



Bild 13. Illustrationsplan som visar möjlig ny bebyggelse och utformning efter ett genomförande av detaljplanen. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*



Bild 14. Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen, sett i ett flygperspektiv västerifrån. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*

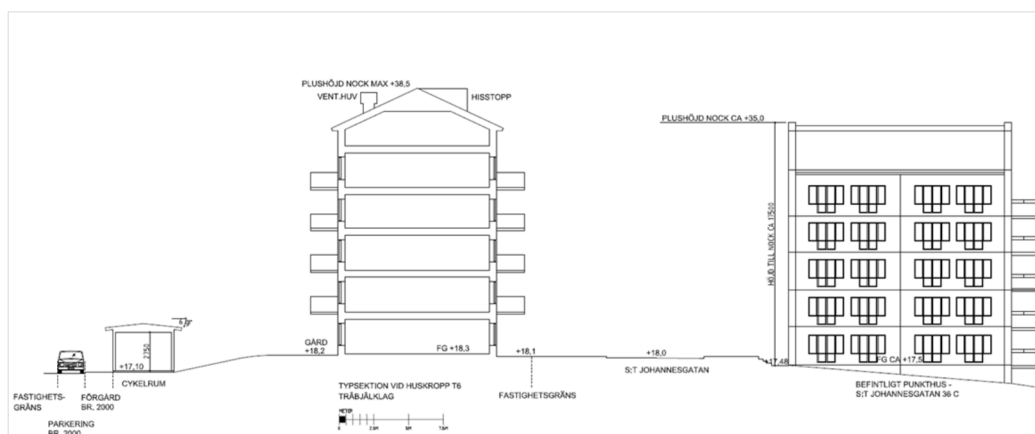


Bild 15. Sektion över möjlig ny byggnad längs S:t Johannesgatan (till vänster) efter ett genomförande av detaljplanen. Byggnaden till höger visar ett befintligt punkthus på motsatt sida av S:t Johannesgatan.

Illustration: A-sidan arkitektkontor AB

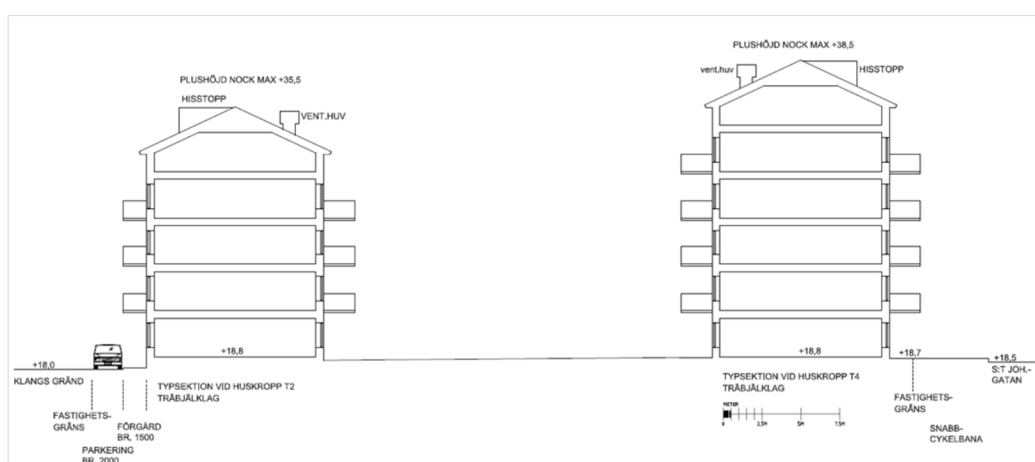


Bild 16. Sektion som visar möjliga byggnader längst Klangs gränd (till vänster) och längs S:t Johannesgatan (till höger) efter ett genomförande av detaljplanen. Illustration: A-sidan arkitektkontor AB

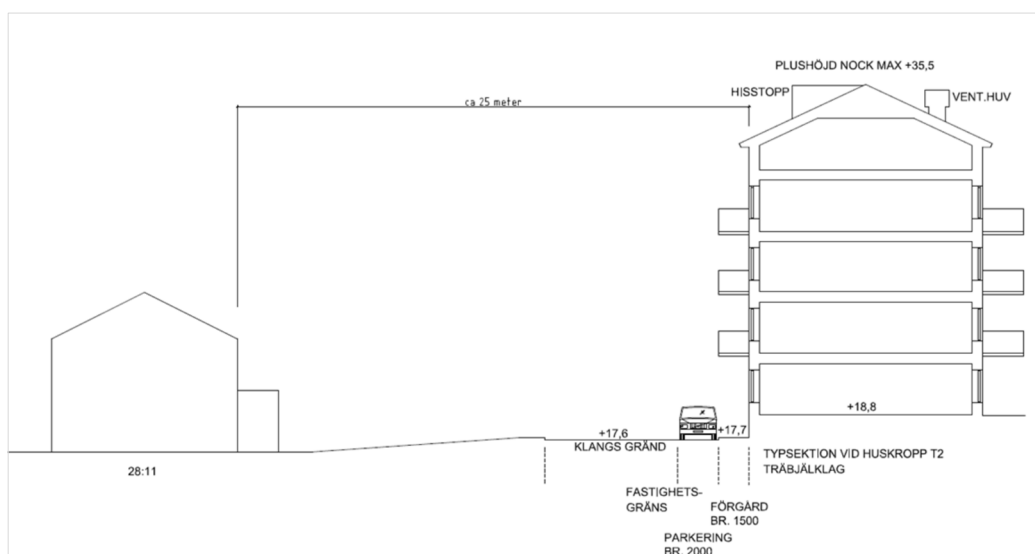


Bild 17. Sektion över möjlig utformning av ny byggnad vid Klangs gränd (byggnaden till höger) i nivå med Rickomberga 28:11. Illustration: A-sidan arkitektkontor AB

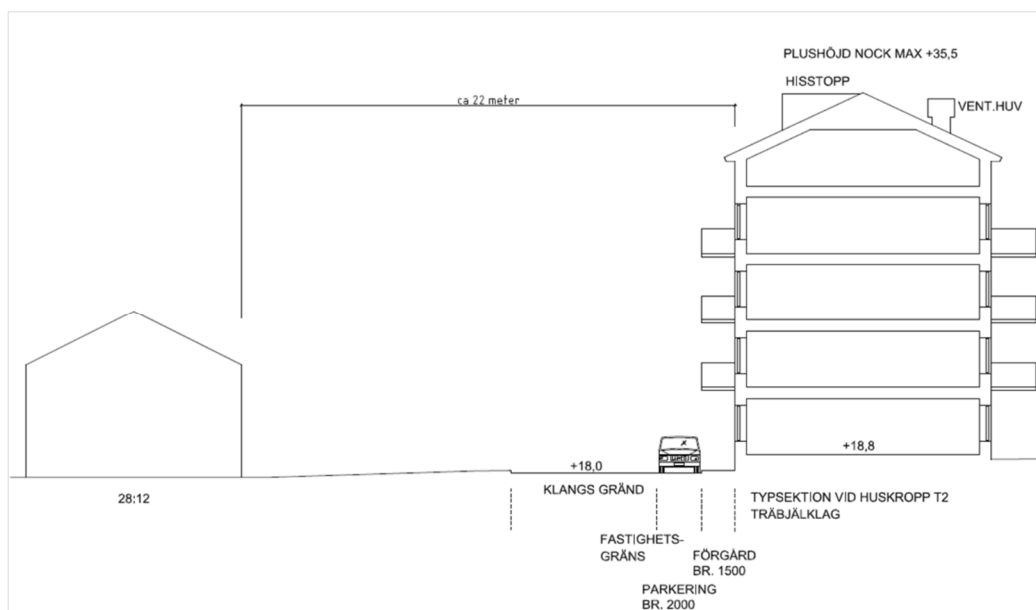


Bild 18. Sektion över möjlig utformning av ny byggnad vid Klangs gränd (byggnaden till höger) i nivå med Rickomberga 28:12. Illustration: A-sidan arkitektkontor AB



Bild 19. 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. Illustration: A-sidan arkitektkontor AB



Bild 20. Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse (till höger) efter ett genomförande av detaljplanen, sett österifrån från S:t Johannesgatan. Illustration: A-sidan arkitektkontor AB



Bild 21. Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse (byggnaderna till höger) efter ett genomförande av detaljplanen, sett österifrån från Klangs gränd. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*



Bild 22. Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen (byggnaderna till vänster), sett österifrån på Klangs gränd. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*



Bild 23. Illustration över hur ny bebyggelse kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen (byggnaderna till höger), sett västerifrån på Klangs gränd. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*



Bild 24. Vy sett från S:t Johannesgatans korsning med Tiundagatan, in mot planområde. Illustration av möjliga nya byggnader kan skymtas långt in i bilden, till höger om gatan. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet har tidigare legat inom riksintresseområdet för kulturmiljövården K 40 A, Uppsala stad. Gränsen för riksintresset omprövades i arbetet med översiktsplanen 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 väg som används av gående och cyklister (se bilden nedan). Stråket utgör en del av en gammal järnväg som funnits mellan Uppsala och Enköping. I planområdets östra del finns ett grönområde som i den detaljplan som gäller är planlagt som parkeringsplats. I det grönområdet finns en gräsyta och fem lönnar i rad längs gatan. Lönnarna omfattas av det generella biotopskyddet.

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



Bild 25. Gräsyta med träd som ligger i planområdets östra del. Observera att busshållplatsen inte längre trafikeras.



Bild 26. 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 av den. Den tidigare infarten från Luthagsesplanaden har stängts av, 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 per dygn.



Bild 27. 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 som sträcker sig mellan Flogsta och centrala Uppsala. 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.



Bild 28. Karta som visar cykelvägar i närheten av planområdet. Den mörkgrå pilen visar det grusade gång- och cykelstråket som går genom planområdet, som också är en del av ett längre stråk.

Kollektivtrafik

Luthagsplanaden trafikeras av ett flertal busslinjer med täta turavgångar. En hållplats ligger längs Luthagsplanaden i nära anslutning till planområdet (se bild 28 under rubriken *Gatunät*). Det gör att det finns möjligheter för boenden i området att resa med kollektivtrafik.

Förändringar

Gatunät

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

Gång- och cykeltrafik

Snabbcykelleden på S:t Johannesgatans norra sida, som går längs med planområdet, ska breddas med cirka en meter så att snabbcykelleden blir sammanlagt fem meter bred. Detta möjliggörs genom att kommunen övertar mark av fastighetsägaren. Inom de fem metrarna planeras två meter bli gångbana och tre meter cykelbana. I övrigt kommer förutsättningarna för gångtrafik inte att förändras då ingen annan allmän plats ska byggas om i och med detaljplanens genomförande.

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 Klangs gränd, medan resterande beräknas få plats längs den södra sidan av Klangs gränd inom kvartersmark (se bilden nedan). Cykelparkeringar och cykelförråd kan anordnas på gården.

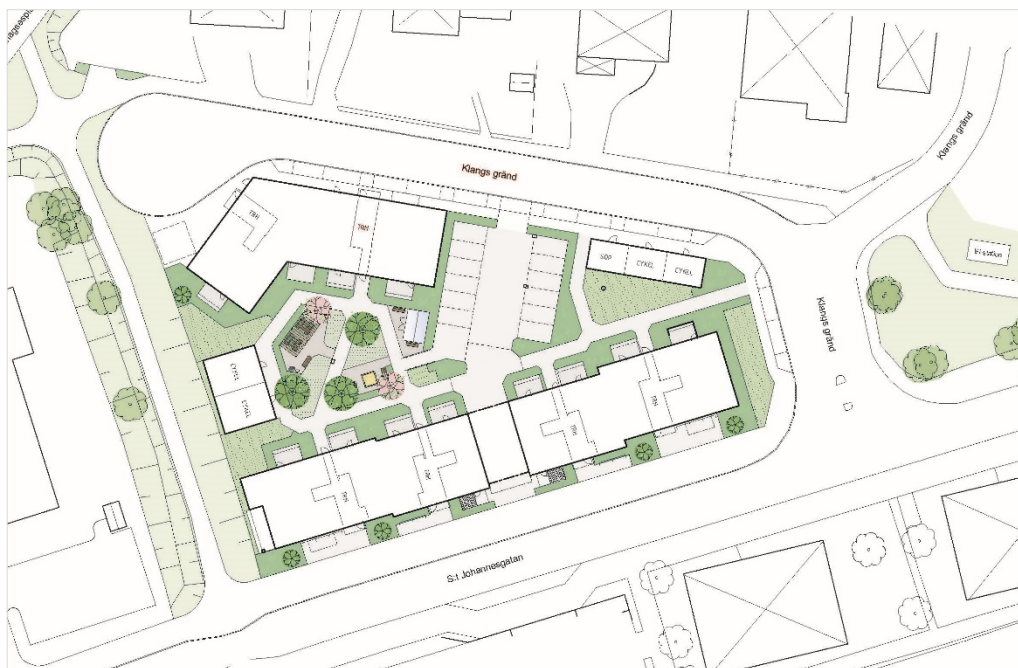


Bild 29. Illustration som visar möjliga placeringar av bil- och cykelparkeringar (streckade ytor längs Klangs gränd, bostadsgården och vändplanen). *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

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.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Angöring för taxi och 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. Enligt Boverkets byggregler ska angöringsplats för bilar, samt parkeringsplatser för rörelsehindrade, kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Barnperspektivet

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barns 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.

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 behöver placeras så att hissen går att nå utan att dörren slår mot personen som tryckt på knappen. Tunga dörrar bör undvikas, alternativt kompletteras med insättande av automatiska dörröppnare. Detta styrs av byggregler och lagkrav för tillgänglighet vilket prövas i samband med bygglov.

Mark och geoteknik

Bjerking har tagit fram en geoteknisk undersökning för planområdet (2021). Enligt den består jordlagerföljden 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 en till tre meters djup är av torrskorpekaraktär för att djupare ner övergå till att i huvudsak utgöras av lera med låg skjuvhållfasthet.

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

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

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

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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Enligt den reviderade känslighetskartan ligger planområdet ligger inom måttlig risk för grundvatten. I den tidigare känslighetskartan från 2018 låg planområdet inom ett område som ansågs ha hög känslighet för påverkan på grundvattnet. I och med det togs en riskbedömning för grundvatten fram för planförslaget. Då planområdet enligt det

reviderade underlaget inte ligger inom hög eller extrem känslighet för påverkan på grundvattnet behövs dock inte någon riskbedömning.

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

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

En ny dagvattenutredning (Björking AB 2023) har tagits fram till granskningsförslaget eftersom byggrätternas utformning och utbredning förändrats sedan samrådet. I den dagvattenutredningen ges förslag på dagvattenhantering, där planområdet delats in i tre olika områden med olika typer av dagvattenlösningar, se nedan.

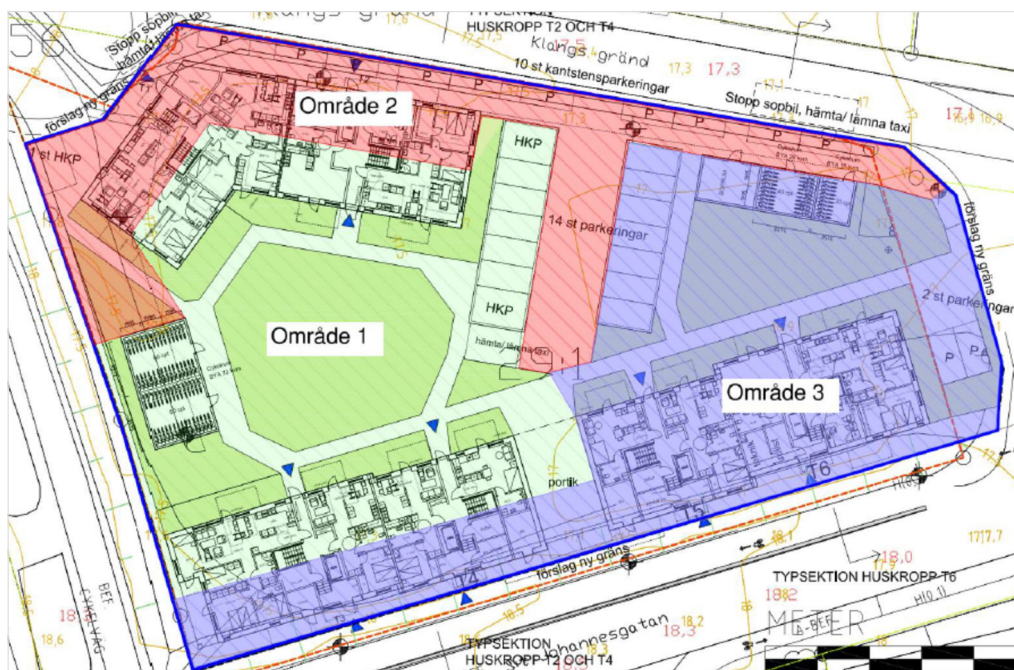


Bild 30. Utdrag från dagvattenutredningen, som visar olika delområden för hantering av dagvatten. Observera att illustrationen är schematisk och att läget för byggrätterna justerats något sedan granskningen.
Illustration: Bjerking AB

I *område 1* föreslår utredningen en stor multifunktionell grönyta. Vatten från taken kan ledas via stuprörsutkastare 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 det att underjordiska makadammagasin anläggs längs Klangs gränd. Magasinet kan anläggas med en jämn lutning utan lokala lågpunkter.

I *område 3* föreslås dagvattnet 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. Exempelvis genom att lägga genomsläpplig asfalt på tilltänkta parkeringsplatser eller genom att anlägga nedsänkta regnbäddar runt parkeringsytorna.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2023). Utredningen gjordes mellan samråd och granskning för att 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).

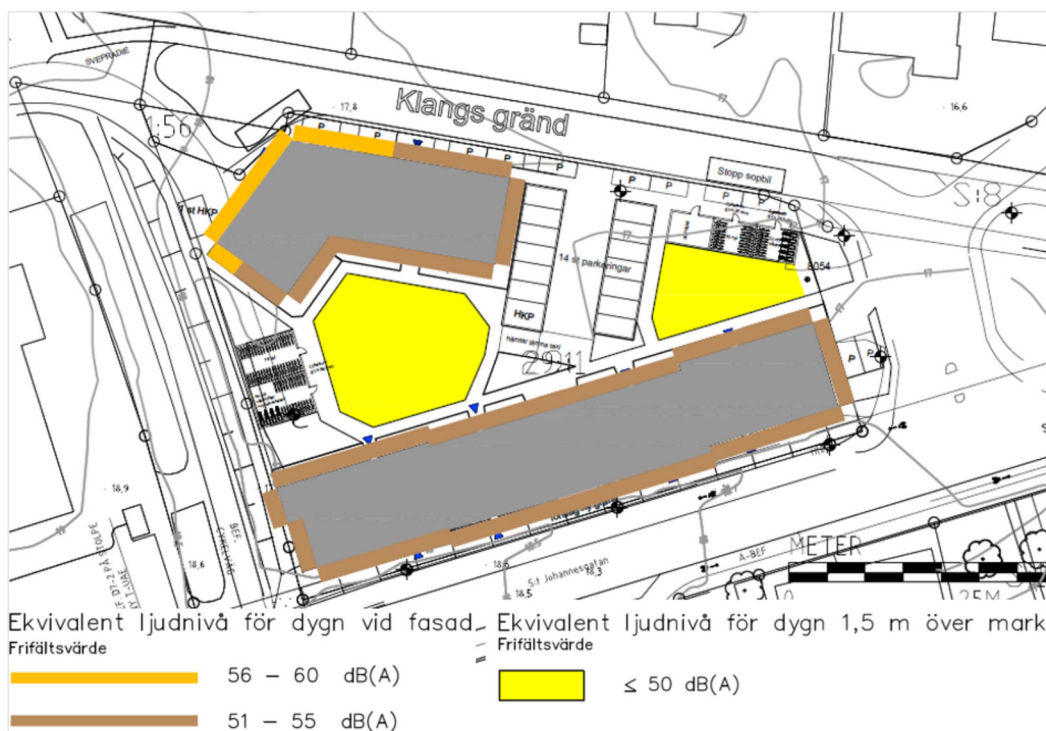


Bild 36. Utdrag ur trafikbullerutredningen, som visar den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad och 1,5 meter över mark för år 2030. Observera att illustrationen är schematisk och att läget för byggrätterna justerats något sedan granskningen. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

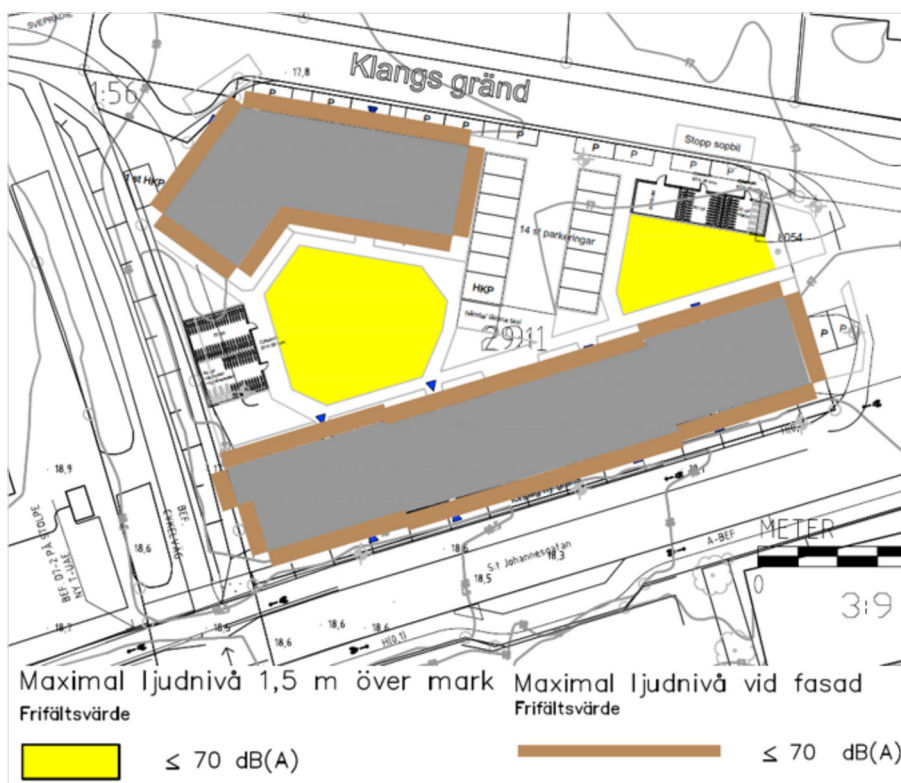


Bild 37. Utdrag ur trafikbullerutredningen, som visar den beräknade maximala ljudnivån vid fasad samt 1,5 meter över mark för år 2030. Observera att illustrationen är schematisk och att läget för byggrätterna justerats något sedan granskningen. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

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.

En sammanställning av de olika genomförda markmiljöundersökningarna (Sweco 2023) drar slutsatsen, att det utifrån de utredningar som hittills hade genomförts, föreligger viss osäkerhet kring föroreningsnivåer, samt utbredning av förorening, av mark och grundvatten inom fastigheten. I sammanställningen konstateras det därför att fler undersökningar kan behöva göras innan byggnation. Då fastigheten ligger inom ett tillrinningsområde för Uppsalaåsen, som är en dricksvattentäkt, rekommenderar sammanställningen att även ytterligare undersökningar av påverkan på grundvattnet. Det finns enligt den också ett behov av att provta de schaktmassor som kommer uppstå då Klangs gränd utökas, samt den asfalt som eventuellt avlägsnas längs med parkmarken/gång- och cykelstråket vid banvallen.

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 radonsäkert.

Detaljplanen reglerar att eventuella markföroreningar inom kvartersmark ska avhjälpas, eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd ska vidtas, så att riktvärdena för känslig markanvändning (KM) inte överskrids innan startbesked får ges.

Luft

På grund av närheten till Luthagsplanen har det gjorts en luftutredning (SLB-analys 2016) för att klargöra om det finns risk för att miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid och partiklar överskrids, samt för att visa nivåerna i förhållande till miljökvalitetsmålen (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

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler (BBR) angående dagsljus. 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 (A-sidan arkitektkontor AB 2021) har tagits fram för planförslaget. Solstudien redogör för 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) och 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*.

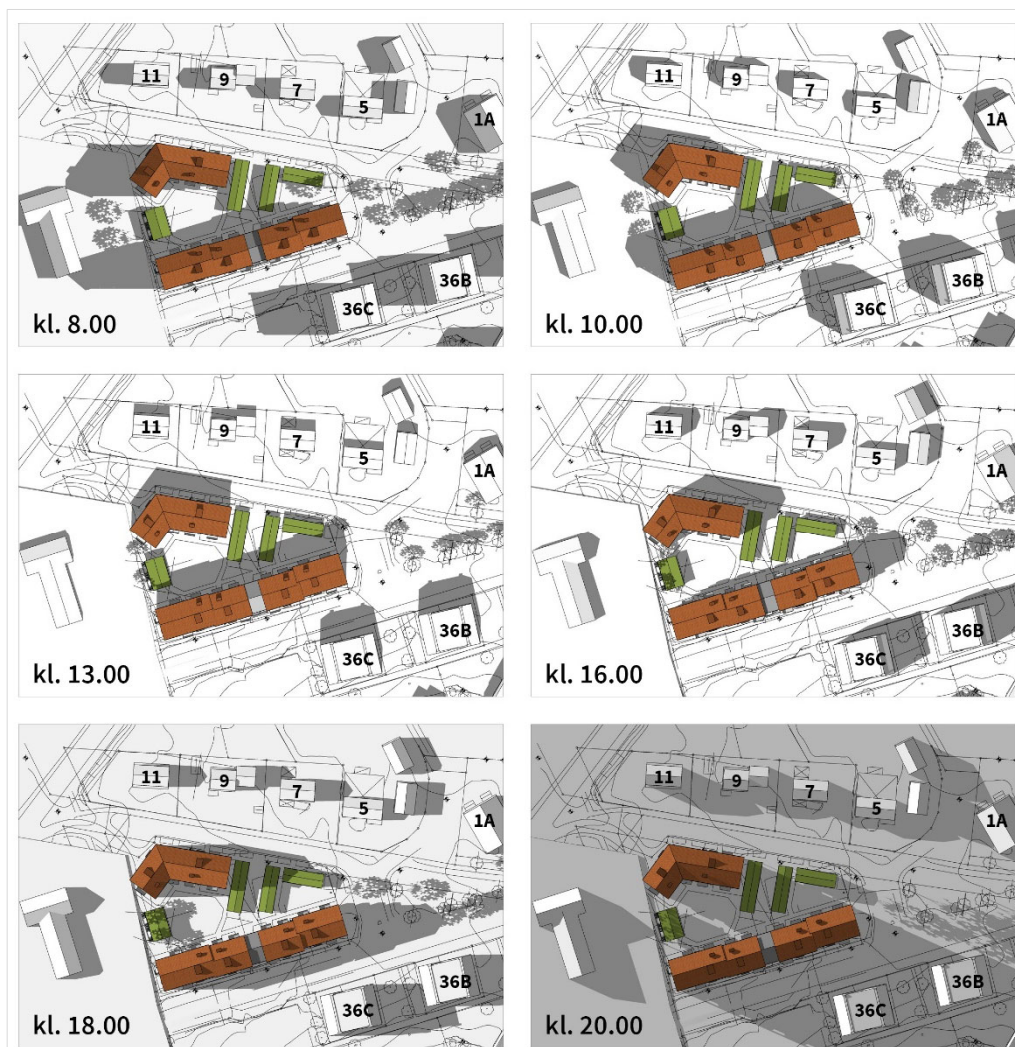


Bild 38. Solstudie som visar solstrålningen vid midsommar klockan 8, 10, 13, 16, 18 och 20. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningsrisker kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar

skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

Vid ett 100-årsregn rinner idag dagvatten västerifrån från Luthagesplanaden, 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 Luthagesplanaden (se bilden till höger nedan).



Bild 31–32. 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 riktningen.



Bild 33. Flygbild med illustration som visar avrinningsområden uppströms. Den gröna ytan visar avrinningsområdet till lågpunkter inom planområdet. Ungefärligt planområde markerat med rött. De gula pilarna visar flödesväg vid skyfall in till planområdet och vidare nedströms. *Illustration: WSP*

I och med att planområdet enligt planförslaget planeras att bebyggas med bostadshus med tillhörande bostadsgård och parkeringsytor, så kommer marknivån att höjas. Det

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. Om inga åtgärder görs kommer det innebära att befintlig bebyggelse nedströms skulle påverkas negativt.

För att säkerställa att detaljplanen kan hantera ett 100-årsregn har en skyfallsutredning (WSP Sverige AB 2022) gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen. WSP har även tagit fram ett kompletterande PM för skyfallshantering (2024) som förtydligar hanteringen och konsekvenserna av ett 100-årsregn.

Enligt den dagvattenutredning som gjorts (Bjerking 2023) är hårdgörandegraden för befintlig och framtida situation är i stort sett samma, vilket innebär att avrinningen från planområdet vid ett skyfall blir ungefär lika stort. Flödesriktningen från området är också densamma.

Den förändring som sker är att den lågpunkt som finns på kvartersmark inom planområdet, och som tidigare har tagit hand om volymer som kommer uppströms ifrån, kommer att försvinna. Utan några ytterligare åtgärder skulle det vattnet istället komma att rinna nedför Klangs gränd, vilket skulle kunna riskera att ge påverkan nedströms. I skyfallsutredningen beräknas de befintliga lågpunkterna, som ligger på kvartersmark, kunna magasinera cirka 100 kubikmeter vatten vid ett skyfall. För att kompensera för det föreslår utredningen att allmän platsmark i planområdets västra del kan användas som översvämningssyta (se bild 35). Grönytan där består av ett gång- och cykelstråk med 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 det föreslagna översvämningssområdet, krävs att marknivån höjs i linje med fastighetsgränsen (se bild 34–35). Detta kan till exempel göras med en mindre vall i gräsytan. För att säkerställa att flödet leds in mot översvämningssområdet reglerar planbestämmelser markhöjder i plankartan.

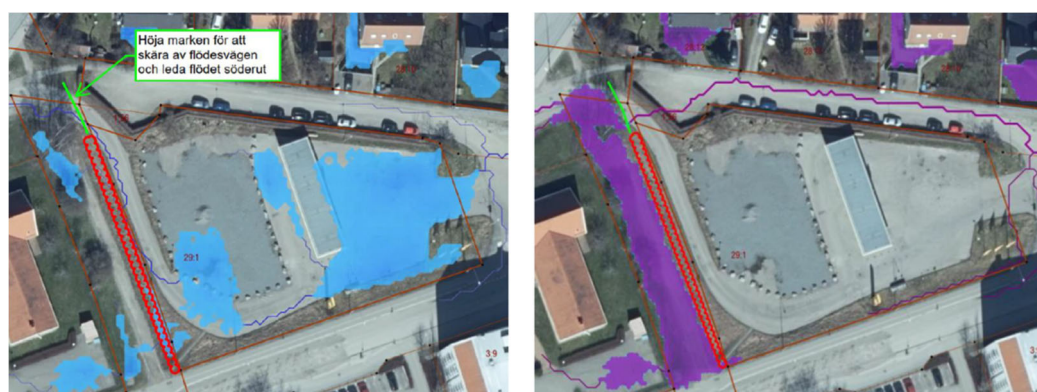


Bild 34–35. Bilden till vänster visar befintliga lågpunkter och rinnvägar (blå ytor och linjer). Den högra bilden visar lågpunkter och flödesvägar (lila ytor och linjer) med föreslagen åtgärd i form av marknivåhöjning som illustreras med grön linje och rött moln. *Illustrationer: WSP Sverige AB*

De föreslagna åtgärderna på grönytan beräknas kunna hantera 120 kubikmeter vatten, vilket är mer än volymen hos de lågpunkter inom planområdet som byggs bort, som uppskattas kunna hålla cirka 100 kubikmeter vatten vid skyfall. Dessutom har infarten till Luthagesplanaden stängts av för genomfartstrafik, samt försetts med kantsten sedan de karteringar som utgjort underlag upprättats. Det innebär att nuvarande och framtida flöden därifrån ner mot planområdet kan vara mindre än beräknat.

Den vattenvolym som vid ett skyfall genereras på kvartersmark beräknas förbli i stort sett oförändrad då andelen hårdgjord mark beräknas förbli ungefär densamma efter byggnation. Den dagvattenhantering som föreslås anläggas där är planerad för normala regn, med bland annat en multifunktionell yta på gården och nedledning av vatten i fyllnadsmassor och makadammagasin. För mer ingående beskrivning, se *Föreslagen dagvattenhantering* under avsnittet *Ytvatten*. Totalt sett förväntas dessa magasin motsvara knappa 80 kubikmeter. Vid ett skyfall är det dock inte säkert att hela denna volym kan utnyttjas fullt ut, då infiltration och/eller inloppsledningar inte har tillräcklig kapacitet. Däremot kommer den ytliga dagvattenhanteringen, samt delar av magasinerna, att fyllas upp och bidra med magasinkapacitet.

Det kompletterande PM:et slår fast att jämfört med dagens situation, där flödet från området bräddar österut när cirka 100 kubikmeter vatten ansamlats, kan efter genomförda åtgärder mellan 150 och 200 kubikmeter vatten hanteras innan det rinner vidare nedströms. Den lägre siffran motsvarar att endast den ytliga hanteringen på 30 kubikmeter utnyttjas och den övre siffran att även magasinerna fylls upp. Totalt sett ökar därför möjligheten att hantera skyfallsvatten i planområdet efter detaljplanens genomförande.

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.

Spillvatten

Planområdet ingår i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Dagvattenledningar

Ny bebyggelse ansluts till befintliga dagvattenledningar.

Avfall

Avfallsfordon kan angöra vid Klangs gränd i den östra respektive västra delen (se bild 39). 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 tio 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.

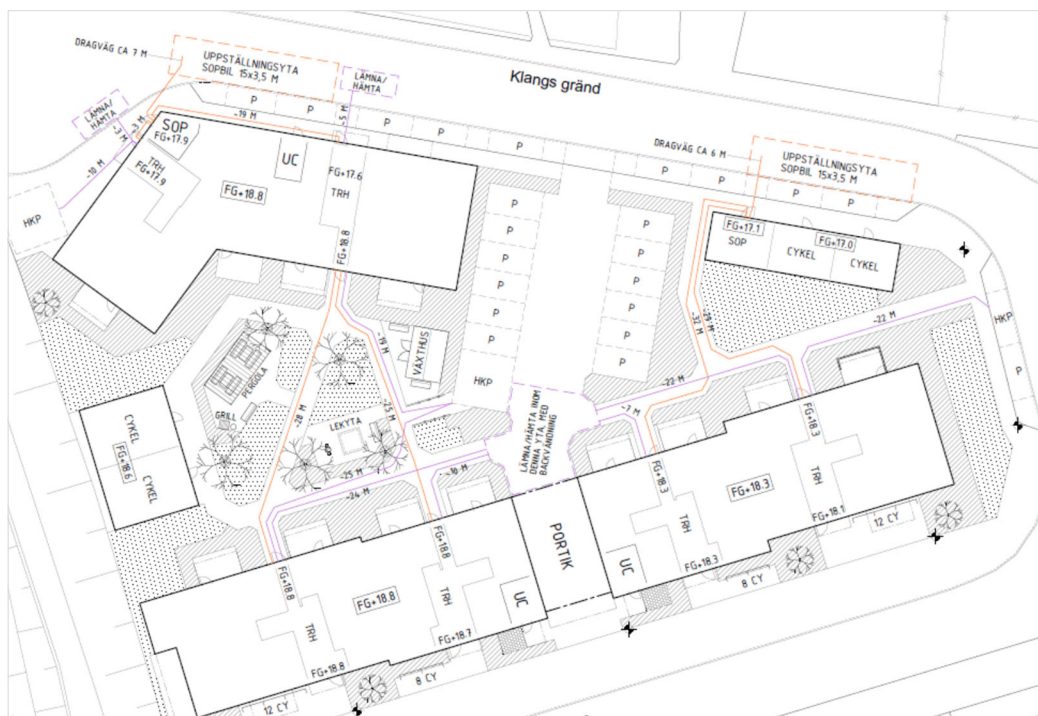


Bild 39. Illustration över möjliga angöringsplatser för avfallsfordon och platser för soprum. Observera att illustrationsplanen är schematisk, byggrätten i söder, samt förrådsbyggnaden i väst, har efter granskningen förskjutits något österut. *Illustration: A-sidan arkitektkontor AB*

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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
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> Motiv till bestämmelse ges under varje användning. Syftet med parkmarken i den västra delen är att erbjuda ett grönt parkstråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden, som utgör en del av den gamla banvallen mellan Uppsala och Enköping. Syftet med parkmarken i den östra delen är att bibehålla det grönområde som finns idag.
E₁	<i>Transformatorstation</i> Syftet är att möjliggöra en transformatorstation inom området.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostad</i> Syftet är att möjliggöra bostadshus i form av flerbostadshus runt en gemensam bostadsgård.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

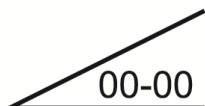
Omfattning:



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen inom byggrätten mot S:t Johannesgatan är att möjliggöra högst fem våningar, samt att det ska vara möjligt att uppföra dessa i trästomme. Begränsningen till fem våningar finns för att byggnaden ska hålla en liknande skala som de befintliga flerfamiljshus som finns på andra sidan S:t Johannesgatan.

Syftet med bestämmelsen i byggrätterna mot Klangs gränd, i norra delen av planområdet, är att de byggnaderna 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.

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Inom byggrätterna är syftet med bestämmelsen att begränsa den största möjliga byggnadsarean, för att ge en marginal i den exakta placeringen av byggnaderna och dess detaljutformning, samt för att säkerställa friyor runt om byggnaderna.

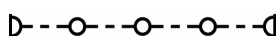
Utanför byggrätterna är syftet med bestämmelsen att möjliggöra komplementbyggnader som till exempel cykelförråd och carports på bostadsgården.

e₂

Balkonger får uppföras utöver angiven byggnadsarea.

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.

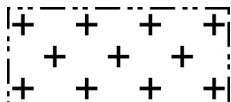
f₅*Balkong får maximalt sticka ut 2,4 meter från en minsta frihöjd om 2,4 meter.*

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

Placering:

*Marken får inte försees 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:

n₁

Marken får inte användas för parkering.

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

Störningsskydd:

+0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

Syftet är att säkerställa att avrinning från skyfall rinner från Luthagsplanaden 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 markföroreningar har avhjälppts eller en säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärdena för känslig markanvändning (KM) inte överskrids innan området bebyggs med bostäder.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under andra 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 tio 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 tio 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.

Ansaret 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.

Ansaret 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 och åtgärder för ledningsflytt.

Kommunens åtagande på allmän plats avser följande:

- Ny vändplats på Klangs gränd
- Utbyggnad av parkområde i den västra delen av planområdet
- Åtgärder på befintliga gator inom planområdet

Flytt av belysningsstolpar med tillhörande ledningar från kvartersmark efter Klangs gränd till allmän platsmark bekostas av kommunen med anledning av att belysningsanordningen inte är säkrad med någon rättighet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

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 ändamålen starkström (Akt 0380-2012/201.1) respektive tele (Akt 0380-2012/201.2), som 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 ändamålet 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 ändamålet park.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
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 ändamålet 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 ändamålet gata i ny detaljplan. Del av samfälligheten som ligger utanför planområdet är redan planlagt som allmän plats och kommer att fortsätta ha denna användning.

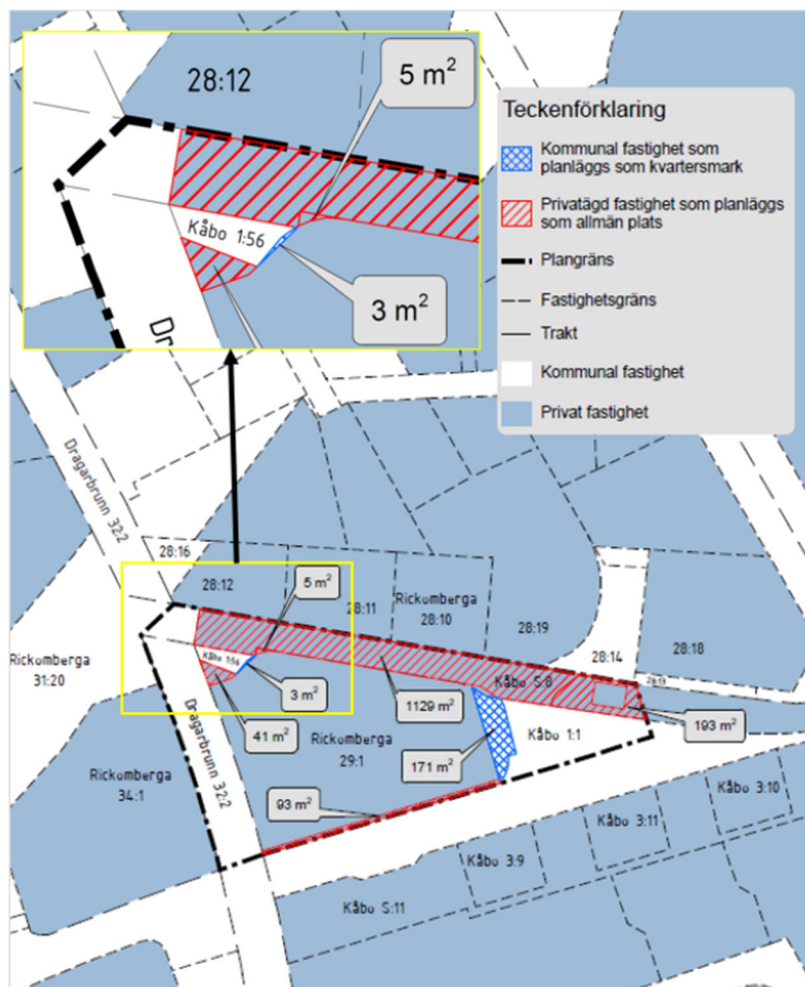


Bild 40. Karta över fastighetskonsekvenser för planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska frågor

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. Uppgifterna kommer 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.

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

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.

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 detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 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 detaljpaneläggning 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.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär en utveckling av ett område där en drivmedelsstation ersätts av bostadshus i fyra till 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 vara kvar. 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

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

Det finns även lågpunkter för dagvatten på kvartersmarken inom planområdet. De kommer att tas bort i och med exploateringen. Istället kommer dagvattnet som tidigare samlats där att styras mot park, gång- och cykelstråket mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden, där det kan tas om hand vid ett skyfall. Den sekundära avrinningen och översvämningskapaciteten kommer därför inte att påverkas negativt av planläggningen.

Planområdets känslighet för grundvatten har nedvärderats från hög till måttlig, och det är därför inte nödvändigt att göra en riskutredning för påverkan på grundvattnet vid exploatering.

Resurshushållning

En intensivare markanvändning inom stadsväven gör att det går att utnyttja befintliga samhällsresurser såsom infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

Soljus

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 *Hälsa och säkerhet* tidigare i dokumentet, och visar att vid vårdagjämning påverkas fasaderna vid Klangs gränd 11 av skugga klockan 12, Klangs gränd 9 och 7 påverkas klockan 15 och norra hörnet av Klangs gränd 1 påverkas klockan 17. Vid midsommar klockan 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).



Bild 41. Solstudie som visar hur ny bebyggelse skuggar befintliga byggnader på S:t Johannesgatan vid midsommar klockan 20. Illustration: A-sidan arkitektkontor AB

I samband med att fastighetsägaren beställde en dagsljusstudie (ACC Glas och fasadkonsult 2023), 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.

Den kompletterande solstudien 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 inte får tillräckligt med solljus i befintlig situation. Det gäller dock både i nuvarande situation och efter ett genomförande av detaljplanen, och utredningen rekommenderar därför ingen vidare utredning av det.

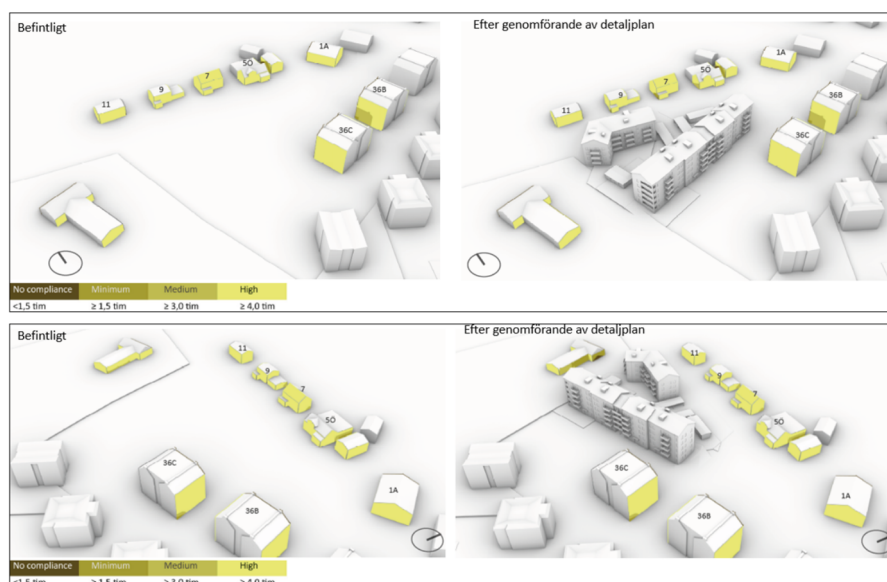


Bild 42. Solstudie som visar situationen utan respektive med exploatering. *Illustration: ACC Glas och fasadkonsult*

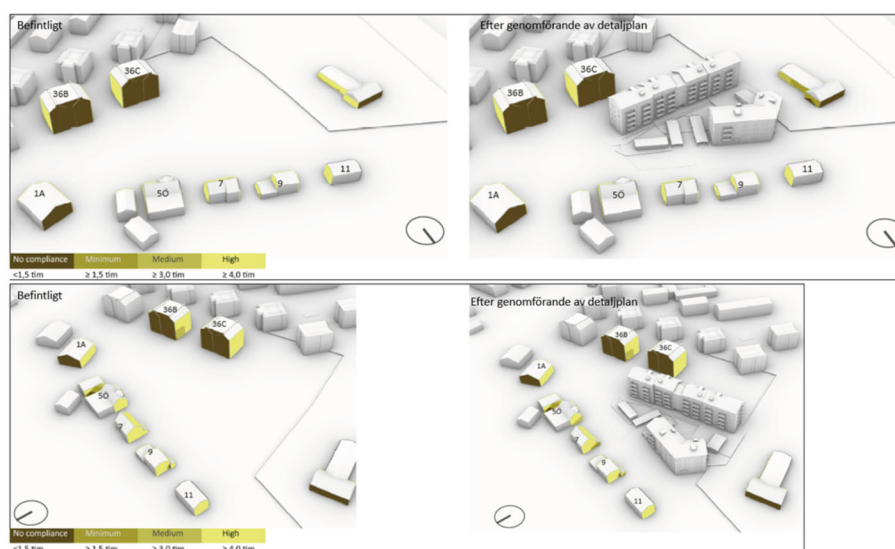


Bild 43. Solstudie som visar situationen utan respektive med exploatering. *Illustration: ACC Glas och fasadkonsult*

Dagsljus

En dagsljusstudie (ACC Glas och fasadkonsult 2023) 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 en procent som ett gränsvärde som säkerställer ”tillräcklig” tillgång till dagsljus. En tumregel är att fönster som nås av ungefär mindre än tio procent VSC kan ha svårigheter att uppnå dagsljusfaktor en procent. 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.

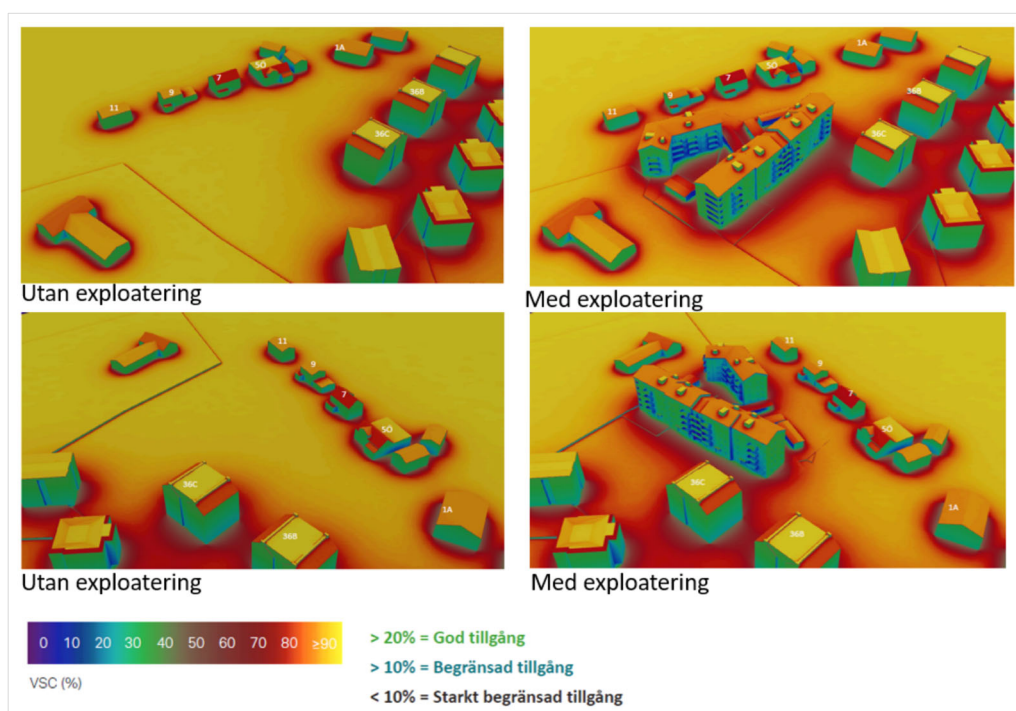


Bild 44. Dagsljusstudie som visar dagsljuset utan respektive med exploatering. Illustration: ACC Glas och fasadkonsult

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen bidrar till att öka antalet bostäder i området, vilket leder till ett ökat folkliiv som kan bidra till att öka tryggheten i området genom att det finns ”fler ögon” på platsen. Då möjligheten för genomfart för bilar från Luthagsesplanaden tas bort bidrar detaljplanen till mindre motortrafik som ger en tryggare miljö inom planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras i området då snabbcykelleden ges möjlighet till full bredd, samt att en allmän gång- och cykelväg mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden 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 är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna 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 bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av A-sidan arkitektkontor AB, ACC Glas och fasadkonsult, Bjerking AB, Briab, SLB-analys, Sweco Sverige AB, WSP Sverige AB och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Samråds- och granskningshandlingar har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Planhandlingarna inför antagande har utarbetats av planarkitekt Klara Wahlstedt. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattson, kartingenjör
Anders Lovén, mark- och exploateringsingenjör
Erik Persson, projektledare anläggning och projektledning
Ia Manbo, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd och granskning 2017-03-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2024-04-25

Laga kraft