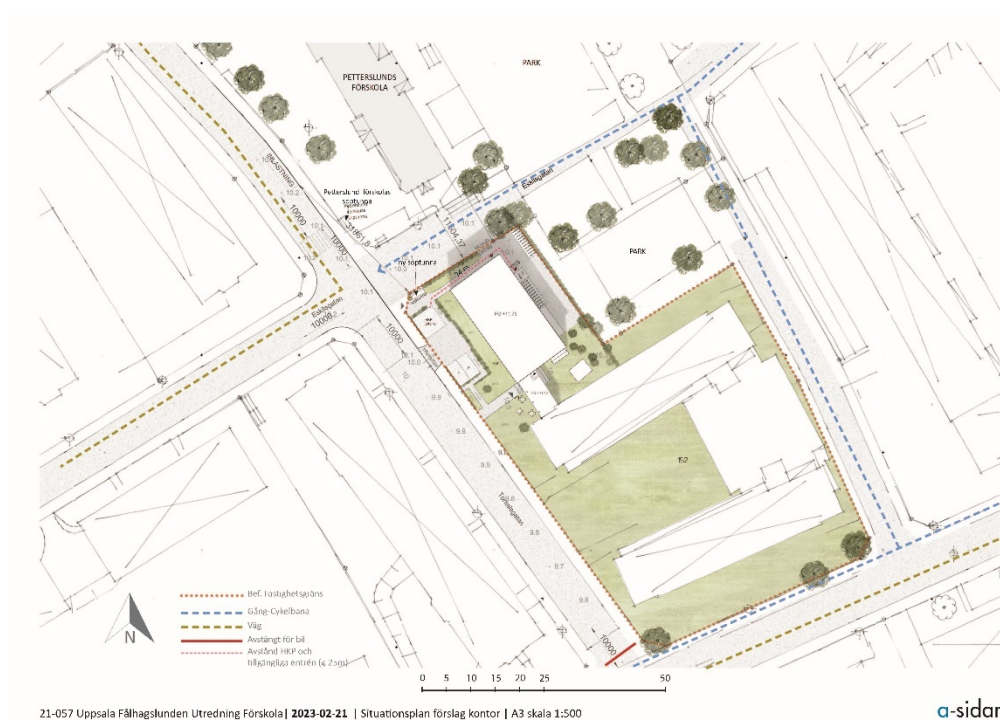


Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2018-002988Handläggare:
Tamara Pavlovic 018-727 49 48

Detaljplan för Del av kvarteret Eskil

Standardförfarande



Figur 1 Illustrationsplan för del av kvarteret Eskil, alternativ centrumverksamhet

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 18 augusti och 29 september 2023

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Läsanvisningar	4
Planprocessen	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Innerstadsstrategin.....	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll	7
Planens syfte.....	7
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	13
Skola och förskola.....	15
Kulturmiljö	15
Park och natur	17
Trafik och tillgänglighet.....	18
Sociala aspekter	23
Mark och geoteknik.....	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	24
Hälsa och säkerhet.....	27
Teknisk försörjning	30
Planbestämmelser	33
Användning av mark och vatten.....	33
Planens genomförande	36
Organisatoriska åtgärder	36
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	36
Ekonomiska åtgärder	37
Tekniska åtgärder	37
Planens konsekvenser	38
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	38
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	39
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	40
Översiktsplanen	40

Miljöbalken	40
Medverkande	41

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör att ändra användningen för en av byggnaderna inom fastigheten Fålhagen 15:2, samt att byggnaden beläggs med skyddsbestämmelser för ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön. Byggnaden omfattas av bestämmelsen allmänt ändamål vilket är en gammal beteckning som inte längre används. Den nya detaljplanen föreslås möjliggöra centrumverksamhet och förskola som skulle bidra till blandstad och mer stadsliv inom stadsdelen Fålhagen. Byggnaden ägs av bostadsförening Fålhagslundens som har för avsikt att stycka av planområdet och sälja den.

Byggnaden har stora kulturhistoriska, socialhistoriska, samhällshistoriska och arkitektoniska värden vilka ska bevaras.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och innerstadsstrategin.

Läsanvisningar

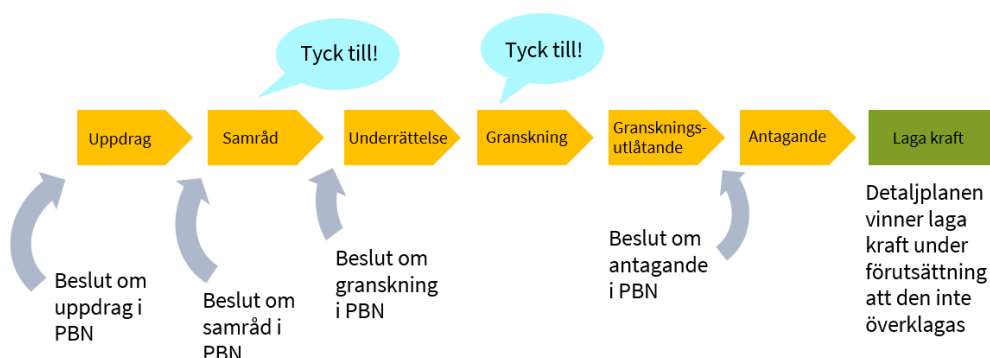
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-05-16.

Standardförfarande:




Figur 2 Planprocessen för standardförfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning/undersökning



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

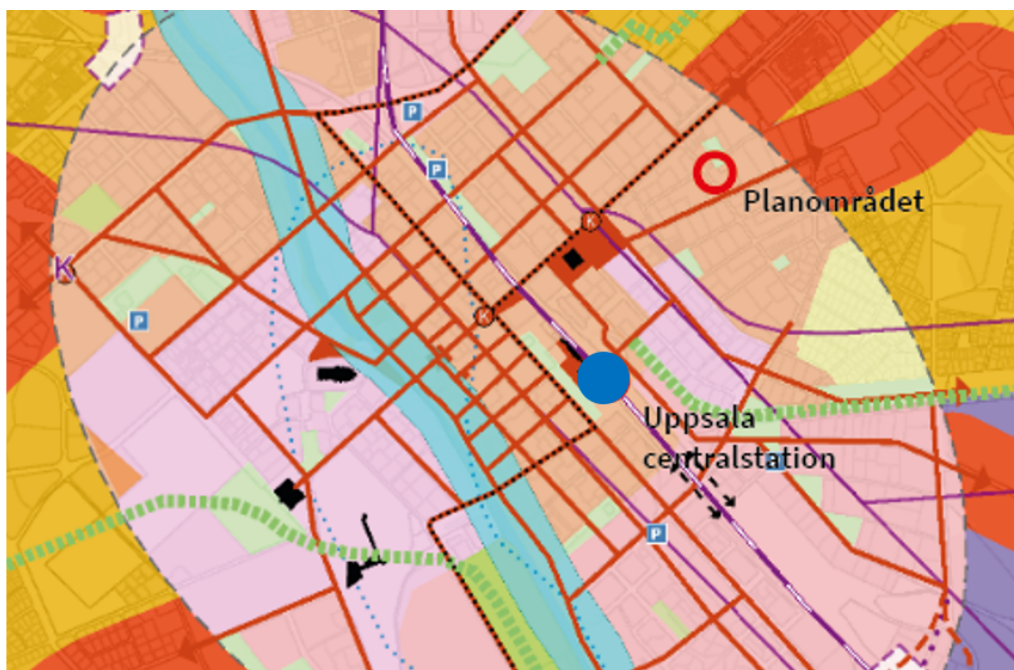
- Fastighetsförteckning*
- Antikvarisk konsekvensbedömning, daterad 2022-04-20
- Dagvattenutredning för små detaljplaner 2023-01-18
- Enklare riskbedömning gällande grundvattnet, daterad 2023-01-11
- Trafikutredning för bilfri verksamhet, daterad 2023-01-20

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger inom område *Innerstaden* intill *stadsstråk* mot Gränby och Årsta centrum. Stadsstråk är en sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik och den innehåller hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Stadsstråk utgörs av strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. Innerstaden är en identitetsbärande kärna i staden och kommunen.



Figur 3 Karta visar översiktsplanens 2016 markanvändningskarta med fokus på innerstaden och dess närmaste omgivning. Planområdet är markerat med röd cirkel och Uppsala centralstation är markerad med blå punkt. Stadsstråk är markerade med orange färg. Fyrisån är markerad som blå. Viktiga stråk för stadsliv inom innerstaden är markerade med röda linjer. Grönområden inkluderande parker är markerade med grön yta och verksamhetsområden är markerade med lila. Värdefulla kulturmiljöer är markerade med rosa. Stadsbygd är markerad med gult.

Innerstadsstrategin

Planområdet ligger inom innerstaden som den definieras i innerstadsstrategin. Innerstadsstrategin ska ses som ett komplement till översiktsplanen och antogs samtidigt av kommunfullmäktige i december 2016. Det aktuella området utpekas som ett av de områden där det finns plats för att förändra och göra tillägg som höjer kvaliteten och berikar stadsmiljön. Området ska präglas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter och det ska vara en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, kontor, handel, service och bostäder.

Vid förändring av bebyggelsen ska en blandad stadsmiljö med bostäder, handel och verksamheter eftersträvas. Handeln ska förstärkas och kvaliteten på arkitekturen ska höjas. Plats ska ges för kommande behov av offentliga verksamheter. Befintlig grönska ska tillvaratas och utvecklas och dagvatten ska omhändertaras lokalt. Fålhagen ska utvecklas som en förlängning av innerstaden. Vid detaljplanering och bygglov krävs särskild hänsyn på grund av områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Särskild varsamhet ska visas 1920-talsbebyggelsen i Fålhagen och Gunnar Leches och Simon Lindsjös tolkning av klassicismen. Dominerande hushöjder ska inte överskridas.

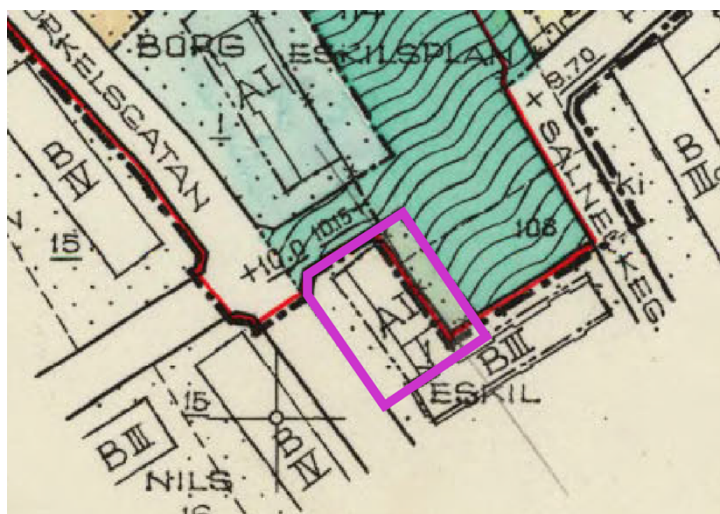
Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för kvarteret Eskil (0380-64/FÅ15)* fastställd 1945 och delar av *Stadsplan för Petterslundsområdet (0380-298)* fastställd 1966.

Detaljplan för kvarteret Eskil anger att område får bebyggas endast för allmänt ändamål. Mark runt byggnad mot Torkelsgatan får inte bebyggas. Stadsplan för Petterslundsområdet anger att mark inom fastighet Fålhagen 15:2 mellan byggnad och parkmark inte får bebyggas.



Figur 4 Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet ligger inom röd markering.



Figur 5 Utdrag ur gällande stadsplan för Petterslundsområdet. Planområdet ligger inom rosa markering.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att planläggning görs för centrumverksamhet och förskola, samt att ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön säkerställs. Utöver skapandet av nya arbetsplatser och mer stadsliv syftar planen till att bevara platsens karaktär i form av dess tidigare användning som barnstuga.

Planens huvuddrag

Bostadsförening Fålhagslundan har begärt planbesked att kunna stycka av och sälja delen av fastigheten Fålhagen 15:2 och att ändra användning av byggnaden som ligger på delen av fastigheten som skulle styckas av och säljas.

Markanvändning ”allmänt ändamål” från gällande detaljplanen är en beteckning som inte används längre. Det föreslås under planläggning att byggnad får bestämmelse centrumverksamhet och förskola. Det fortfarande finns behov av förkolaplatser i stadsdelen Fålhagen varför möjlighet att fortsätta med förskoleverksamheten inte ska tas bort. Rekommendationer för friyta för barn (20kvm per barn i innerstaden) ger möjlighet till 30 barn. I kommunal regi drivs sällan förskolor som är mindre än fyra avdelningar men det finns möjlighet för privata aktörer att driva privata förskolor, öppna förskolor och liknande verksamheter.

Kulturhistoriska värden skyddas med skydd- och varsamhetsbestämmelser. Prickmark placeras så att den omöjliggör ny bebyggelse på fasaden vid Torkelsgatan och vid flerbostadshuset och korsmark möjliggör bebyggelse av komplementbyggnader (förråd, soprum, värdeskyddade cykelparkeringar). Byggnadsarea på komplementbyggnader begränsas till 40 kvadratmeter för att bevara bra förutsättningar för förskolagård, gällande friyta för barn.

Det är viktigt att en avstyckning av fastigheten möjliggör att den före detta barnstugan och det före detta pensionärshemmet (nuvarande flerbostadshus) har hört ihop fortfarande kan läsas ihop fortsatt. Genomsiktligt staket, häck eller likt ursprungligt en spalje kan avgränsa fastigheterna.



Figur 6 visar ursprunglig spalje vid flerbostadshuset som är direktansluten till barnstugan. Källa: digital museum

Det läggs rivningsförbud på byggnaden och ursprungliga exteriöra detaljer och byggnadsdelar ska bevaras. Lovplikt för underhållsåtgärder ska säkerställa kulör och materialval. Byggnadens ursprungliga kulör och putstyp ska vara vägledande. Dessa behöver fastställas innan framtida omputning av fasad. Det är av vikt att den samspelar med det tidigare pensionärshemmets.

Önskvärd utformning styrs genom skyddsbestämmelser för ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön. Bestämmelsen om varsamhet och förbud mot förvanskning bedöms tillämpliga (BPL 8:13, 8:14 och 8:17).

Planområde avgränsar till en stadsdelspark. För att bevara möjlighet till grön allmän yta på längst 300m för alla invånare i stadsdelen Fålhagen är det viktigt att parken bevaras i den storlek som den här idag. Det redan finns underskott på allmänna grönytor i Fålhagen. Därför finns det inte möjlighet att förskolegården utökas på bekostnad av parkens yta, men det finns möjlighet att förskola fortsätter samnyttja parken. Samnyttjande betyder också mer slitage och behov av mer underhåll och förbättrad upprustning.

Förskola planeras ha möjlighet för bilparkering för rörelsehindrade på kvartersmark inom 25m avstånd från tillgängliga entrén till huset och med en generös yta för värdeskyddad cykel- och cykelvagnsparkering, placerad på kvartersmarken. Centrumverksamhet ska innehålla en p-plats för rörelsehindrade på kvartersmark och två parkeringsplatser, i enighet med Uppsala parkeringstal. Alla P-platser ska ha en gemensam ingång till planområdet.

Detaljplanen möjliggör en hiss för att bemöta tillgänglighetskrav. Hiss möjliggörs på fasaden på baksidan, vid parken, för att inte påverka utformning av fasaden mot Torkelsgatan. Planen möjliggör att loggian kan glansas in, och staket tas bort för att uppnå ett mer ursprungligt utseende.

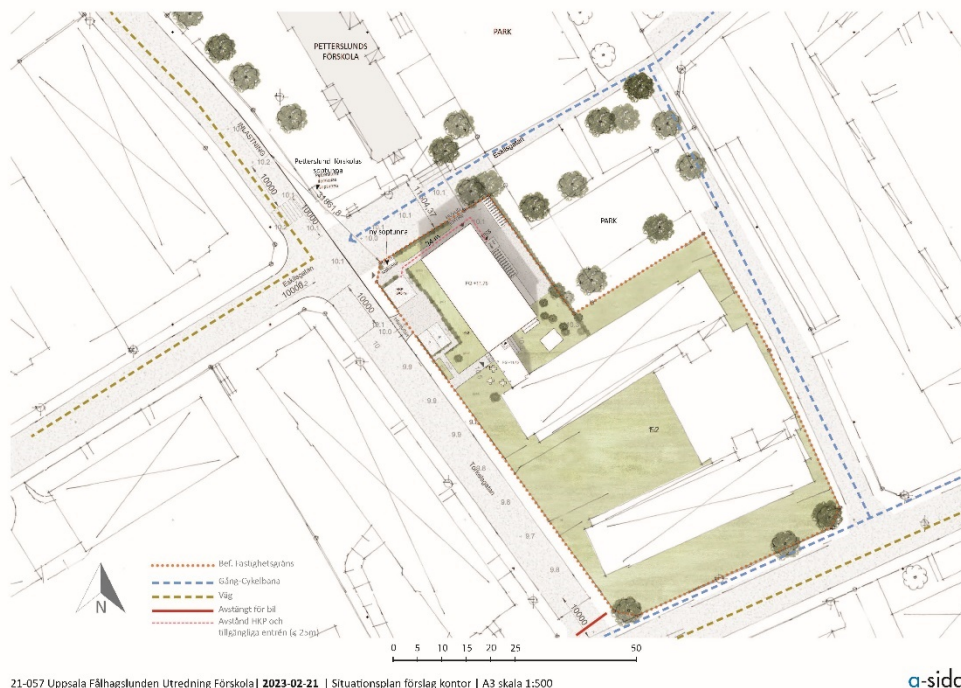
Det finns två infarter till planområdet – från Torkelsgatan och från gc-vägen. Det finns tre infarter till huvudbyggnaden: en på framsidan i Torkelsgatan, en från gc-vägen och en på baksidan mot parken. Den nya hissen på baksidan vid parken blir en ny tillgänglig ingång till huvudbyggnaden.



21-057 Uppsala Fålhagsstuden Utredning Förskola | 2023-02-21 | Situationsplan förslag förskola | A3 skala 1:500

a-sidan

Figur 7 illustrationsplan: förslag för del av kv Eskil, Fålhagen 15:2, alternativ: förskola

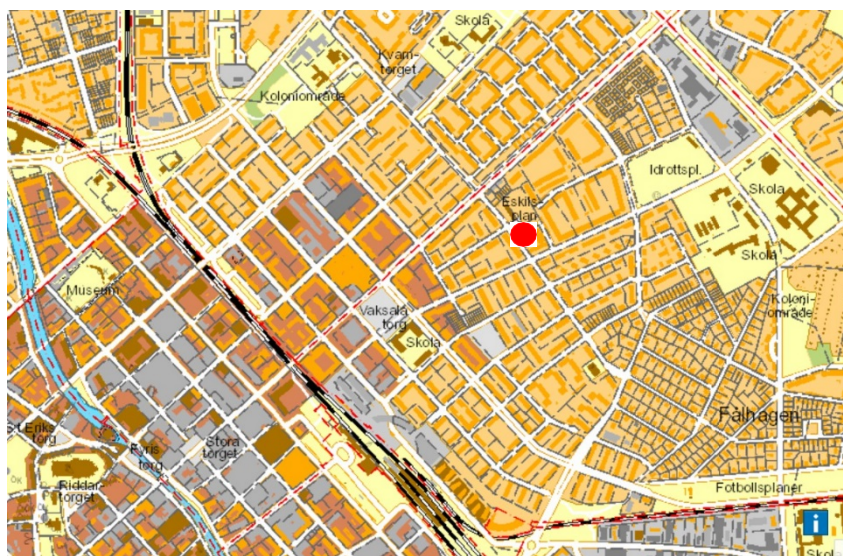


Figur 8 Illustrationsplan: förslag 2 för del av kv Eskil, Fålhagen 15:2, alternativ: centrumverksamhet

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Fastigheten Fålhagen 15:2 ligger i kvarteret Eskil i Fålhagen, nordost om centrum, med adressen Eskilsgatan 11. Planområdet, omfattar cirka 1 000 kvadratmeter. Planområdet ligger cirka 900 meter från Stora torget. Lokalarea för bottenvåning och suterräng för föreslagen förskola är 479,96 kvadratmeter, bruttoarea är 550,8 kvadratmeter. I direkt anslutning till fastigheten finns en park och en gc-bana.



Figur 9 Orienteringskarta. Planområde är markerat med röd punkt.



Figur 10 Flygfoto som visar planområdet med närmaste omgivning. Planområde är markerat med röd färg.



Figur 11 Flygfoto som visar planområdet markerat med röd linje, resten av fasigheten Fålhagen 15:2 markerat med vit linje, Petterlunds förskola, och gc-väg mellan planområdet och Petterlunds förskolan markerat med grön linje.

Allmän områdesbeskrivning

Fastighet ligger nära kanten av Uppsalas innerstad, i området Fålhagen. Fålhagen är en lugn stadsdel som ligger i nordöstra kanten av innerstaden och innehåller framförallt flerbostadshus i 4-7 våningar. De flesta hus i Fålhagen är byggda på 1940-talet och en del är byggda under 1950- och 1960-talen med vissa inslag från senare tider. Det finns även hus byggda på 1920-talet längs Frodeparken, Salagatan och Väderkvarnsgatan.

Almtuna låghusområde ligger cirka 100 meter sydöst från planområdet. Det är en konstnärligt värdefull miljö av stort arkitektoniskt och stadsplaneringsmässig intresse. Det rymmer en enhetlig bebyggelse representativ för det tidiga 1940-talet med en inriktning på lågkostnadsbyggande, av typ mindre flerfamiljshus i ett rationellt utförande med fasader i puts och trä. Genomgående finns här en stor omsorg om bebyggelsen, vilket avspeglar ambitionen att skapa en kollektiv, socialt tilltalande bostadsmiljö.

Södra delen av Norra Kvarngärdet ligger ca 150 meter nordväst om planområdet. Det är en konstnärligt värdefull miljö av stort arkitektoniskt intresse och stadsplaneringsmässigt av mycket stort intresse. Den första bostadsenheten i Uppsala utförd efter modern grannskapsplan med eget servicecentrum och delvis med trafikseparering. Den så kallad tätt-lågt bebyggelsen bildade mönster för det senaste kvartsseklets svenska bostadsbyggande, dock med få motsvarigheter i detaljutformningen.



Figur 12 Karta visar kommunala kulturmiljöer-landsbygd markerade med gul färg, och kommunala kulturmiljöer-stad markerad med grön färg, planområdes avgränsning är markerad med röd linje.

Det finns service (livsmedelsbutik, frisör, restauranger, Uppsala Konsert och Kongresscenter och mindre affärer) runtomkring Vaksala torg som är cirka 400m bort från planområdet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet innehåller huvudbyggnad (barnstugan) som med en sidobyggnad (loggja) ansluter till ett flerbostadshus som tillhör till BRF Fålhagslund.

Byggnaden är från 1945 och ritad av Gunnar Leche. Den var ursprungligen en del av ett omsorgscentrum med pensionärshem, barnstuga, mödra- och barnvårdscentral. Senast har byggnaden använts som förskola och var en del av Petterslunds förskola, som fortfarande bedrivs på fastigheten Fålhagen 7:1. Petterslunds förskola var Uppsalas första barnstuga och ligger direkt norr om aktuell fastighet.

Uppsala kommun sade upp hyreskontraktet för förskoleverksamhet i byggnaden under 2018, men fortsätter verksamheten Petterslunds förskola på fastigheten Fålhagen 7:1. Den aktuella byggnaden står tom nu och är i behov av renovering.

Planområde är direktanslutet till en stadsdelspark. I närheten finns flerbostadshus på 4-7 våningar. De flesta hus i Fålhagen är byggda på 1940-talet och en del är byggda under 1950- och 1960-talen med vissa inslag från senare tider. Det finns även hus byggda på 1920-talet längs Frodeparken, Salagatan och Väderkvarnsgatan.



Figur 13 Flygbild från som visar närmaste omgivningen av planområdet i stadsdelen Fålhagen. Planområde är markerat med gul streckad linje. Källa: Google Earth.



Figur 14 Fotografi visar barnstugans fasader mot Torkelsgatan och mot gc-vägen.

Barnstugan är mycket välbevarad. Den är utpekad som en byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde. Inga mer omfattande förändringar har gjorts vare sig exteriört eller interiört. Den utgör en väsentlig del av områdets värden. Förutom att byggnadens ursprungliga arkitektur och planlösning bevarats så finns också betydelsefulla detaljer som dörrar, fönster, trappa, räcken, tacktassar och öppna spisar kvar. Loggian har till en mindre del byggts in med ett staket men det ursprungliga utseendet är fullt möjligt att återställa.

Barnstugan ingår i en sammanhängande bebyggelse tillkommen under 1930-50-talen. I direkt anslutning finns fortfarande Eskilsplan som inramas av stora träd och som fungerar som lek yta och lekplats. Som helhet är miljön ett mycket bra exempel på de stadsplaneringsideal som var gällande vid 1900-talets mitt och den historiska läsbarheten är hög. Det medför höga arkitekturhistoriska värden.

Utöver de arkitektoniska värden har finns även socialhistoriska och samhällshistoriska värden. Bostadsförening Fålhagslundens flerbostadshus tidigare funktion var pensionärshem och barnstugan var en av de första barnstugorna i Uppsala. Den hade även funktion som barn och mödravårdscentral.

Förändringar

Tillbyggnation av nya hissen, soptunnan, cykelparkeringar med tak och det nya förrådet bedöms inte ändra stadsbilden.

Förändringen medför i praktiken en rivning av källartrappan samt en begränsad utbyggnad som tar källardörren samt fönstret ovanför i anspråk. Med den föreslagna placeringen på kommer hissen att ansluta till det befintliga trapphuset på båda planen.

Utöver den nya hissen möjliggör detaljplanen nya cykelparkeringar med tak, nytt förråd, ny markbeläggning, ny p-plats för funktionshindrade, nya p-platser i alternativet "centrumverksamhet", ny regnbädd, samt nya soptunnor. Figurer 7 och 8 visar illustrationsplaner med föreslagna förändringar.

Skola och förskola

I närhet till planområdet, på andra sidan cykelvägen som planområdet ansluter till, finns en kommunal förskola: Petterlunds förskola. Cirka 200 meter sydväst från planområdet finns en fristående förskola. Cirka 500 nord öst från planområdet finns två fristående förskolor med egen kö. För stadsdel Fålhagen som innehåller framförallt flerbostadshus ändå gäller en brist på förskoleplatser.

Tre kommunala grundskolor finns ca 350-500 kvadratmeter från planområdet. En av dem, Kvarngärdesskolan, håller på att byggas. Vuxenutbildning finns cirka 800 meter distans från planområdet.

Kulturmiljö

Fastigheten ingår i riksintresse för kulturmiljö C40A Uppsala. Aktuell byggnad ligger även inom kommunala kulturmiljöer stad och land samt är en byggnad med grön kulturhistorisk klassificering vad betyder att den här mycket högt kulturvärde och att för byggnaden gäller förvanskningsförbud (PBL 8:13).



Figur 15 Bild visar kulturhistorisk klassificering byggnader. Grönt: klass 1, mycket högt kulturvärde och förvanskningsförbud, gult: klass 2, blått: klass 3, turkos: avgränsning nuvarande fastighet Fålhagen 15:2.



Figur 16 Foton visar dörrar och fönster som exempel på karakteristiska ursprungliga byggnadsdetaljer.



Figur 17 Foton visar fönster som exempel på karakteristiska ursprungliga byggnadsdetaljer.

Barnstugan ingår i en sammanhängande bebyggelse tillkommen under 1930-50-talen. Den ingår i helhetsmiljö som växte fram under 1930-50-talen och är ett bra exempel på de stadsplaneideal som växte fram under 1900-talets mitt. Dessa är fortfarande tydliga.

I direkt anslutning finns fortfarande Eskilsplan som inramas av stora träd och som fungerar som lek yta och lekplats. Som helhet är miljön ett mycket bra exempel på de stadsplaneringsideal som var gällande vid 1900-talets mitt och den historiska läsbarheten är hög.



Figur 18 Foton visar Eskilsplan med bostadsföreningen Fålhagslunden till vänster, barnstugan i mitten och gamla barnstugan till höger. Snett bakom till höger syns också de samtida bostadshusen i kvarteret Nils. Källa: antikvarisk konsekvensbedömning.

Sammantaget bedöms att barnstugan har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Planbestämmelser som avser att skydda exteriör och dess ursprungliga byggnadsdetaljer är väl motiverad. Därtill bör en utökad lovplikt för

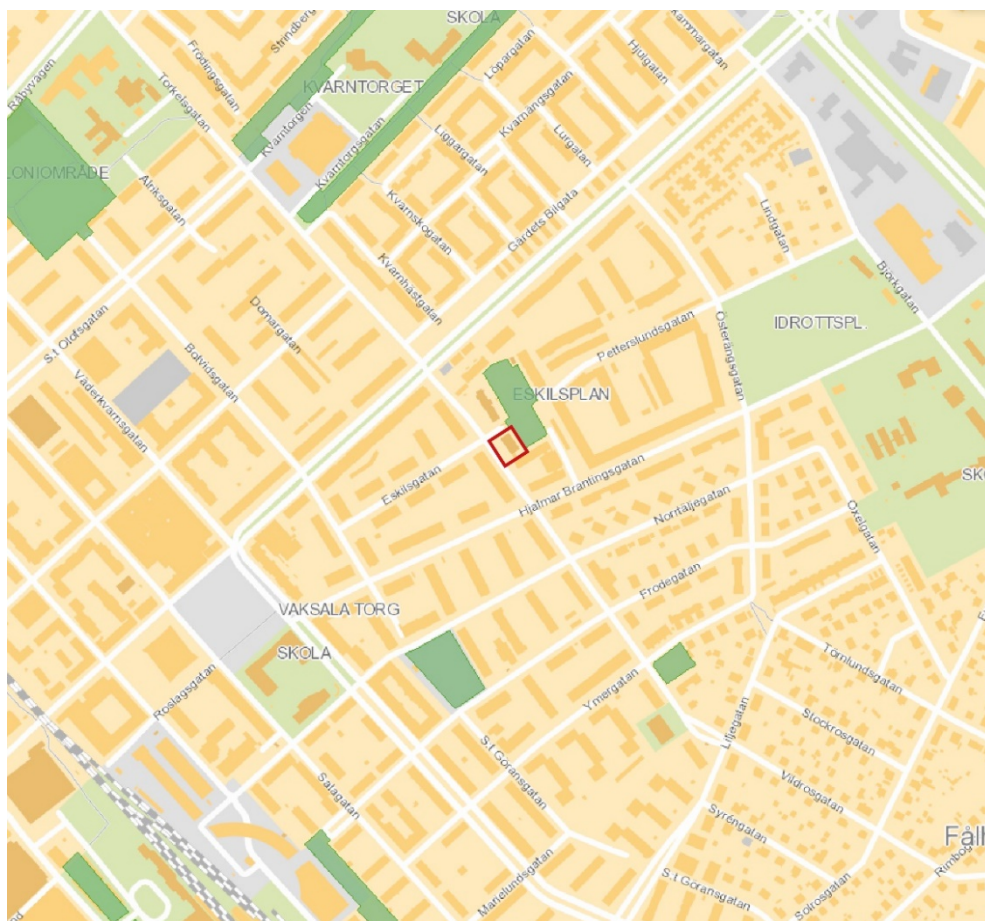
underhållsåtgärder övervägas för att undvika risken för felaktiga kulör- och materialval i framtiden.

Det läggs rivningsförbud och planbestämmelser relaterade till varsamhet, kulturmiljö och utformning på byggnader. Lovplikt för underhållsåtgärder ska säkerställa att risken för felaktiga kulör och materialval undviks.

Park och natur

Förutsättningar

En stadsdelspark Eskilsplan finns precis bredvid planområdet, ca 3960kvm stor. Det även finns en lekplats i parken, direkt ansluten till planområdet. Parken innehåller träd, gräs och buskar och den är utrustad med lekplats, stolar och bänkar. Det finns bra möjlighet till både sol och skugga i parken som är en välfungerande mötesplats för olika åldrar.



Figur 19 karta visar parker i närheten till planområdet i stadsdelen Fålhagen. Planområdets avgränsning markeras med rött, parker är markerade med mörk grön.



Figur 20 Karta visar planområde (gul avgränsning) med närliggande park (grön yta) och lekplats i parken (röd avgränsning).

Förändringar

Plankartan påverkar inte parken, men eftersom den möjliggör förskola, är det tänkt att fastighetsägaren ska medfinansiera en upprustning av parken, så att den kan samnyttjas. Det säkerställs genom avtal som skrivs av kommun och exploatör innan detaljplanens antagande.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger i närhet av två stadsstråk: Vaksalagatan och Hjalmar Brantingsgatan. De är levande gator med många verksamheter och ganska högtrafikerade med bilar och bussar. Planområdet ligger på Torkelsgatan som korsar Vaksalagatan. Korsningen av Torkelsgatan med Hjalmar Brantingsgatan är stängd för bilar och öppet bara för gång och cykel som skapar en lugn och trafiksäker miljö runt omkring planområdet.



Figur 21 Karta visar gatunät omkring planområdet. Planområdets avgränsning är markerad med röd linje, biltrafik är markerad med blå linje, cykelnät är markerad med gul linje och huvudcykelnät i blandad trafik är markerad med gul streckad linje.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är mycket väl kopplad med resten av staden med gång och cykelvägar. Planområdet är direkt ansluten till stadens huvudcykelnät i blandtrafik (Torkelsgatan) och planområdet ligger bara 100m från huvudcykelnätet på Hjalmar Brantingsgatan. Det finns även en gc-väg mellan Petterlunds förskola och planområdet som tillhör inte till någon av huvudcykelnät men bidrar mycket till barns trafiksäkerhet och möjligheten at transportera sig självständigt till planområdet.



Figur 22 Karta visar planområdets placering i förhållande till stadens cykelnät. Planområde markeras med röd linje, huvudcykelnät markeras med lila linje och huvudcykelnät i blandtrafik markeras med lila streckad linje.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl kopplad med resten av staden med bussförbindelser. Planområde befinner sig i närhet av två stadsstråk: Vaksalagatan och Hjalmar Brantingsgatan. Båda stadsstråken har goda nordsydliga buss- och gång-och cykel förbindelsen mellan innerstaden och stadens norr och nordöstra delar. Närmaste

busshållplats ligger bara 100m bort från planområdet på Hjalmar Brantingsgatan och flera busslinjer binder ihop området med resten av staden och landsbygden.



Figur 23 Karta visar busslinjer och busshållplatser i närhet av planområdet. Planområdets avgränsning är markerad med gul linje. Busshållplatser är markerade med gråa punkter och olika busslinjer är markerade med röd, ljus och mörk grön, brun och lila färg.

Förändringar

Gång- och cykeltrafik

Detaljplan föreslår ingen förändring på gång- och cykeltrafik. Det finns en GC-bana till direktansluten till planområdet. Omplacering av soptunnor som var tidigare placerade vid GC-banan befriar GC banan och gör den trafiksäker. Detta medför att det blir tryggare för barn att röra sig självständigt i området.

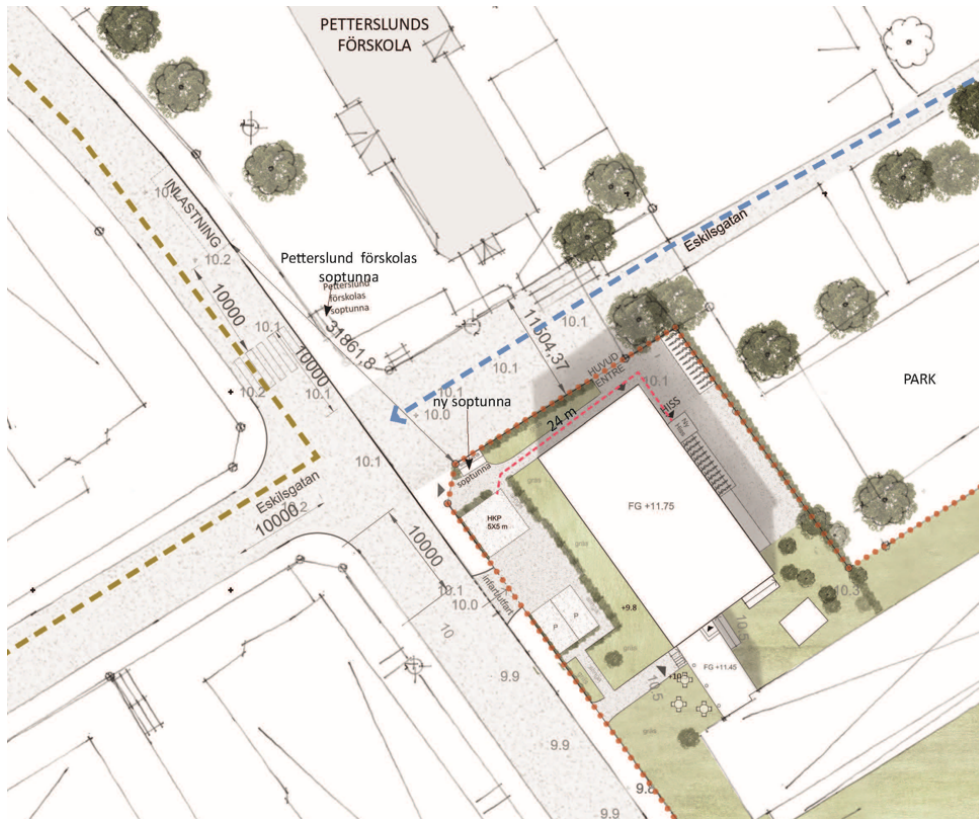
Parkering och angöring

Hämta/lämna platser samnyttjas med Petterlunds förskola. Parkeringstal för Uppsala stad för skola och förskola är 0,4 cykelparkeringar per elev som motsvarar 12 cykelparkeringsplatser för 30 barn. En bilparkering för rörelsehindrade kan möjliggöras vid Torkelsgatan med egen in-och utfart till Torkelsgatan i alternativet ”förskola”.

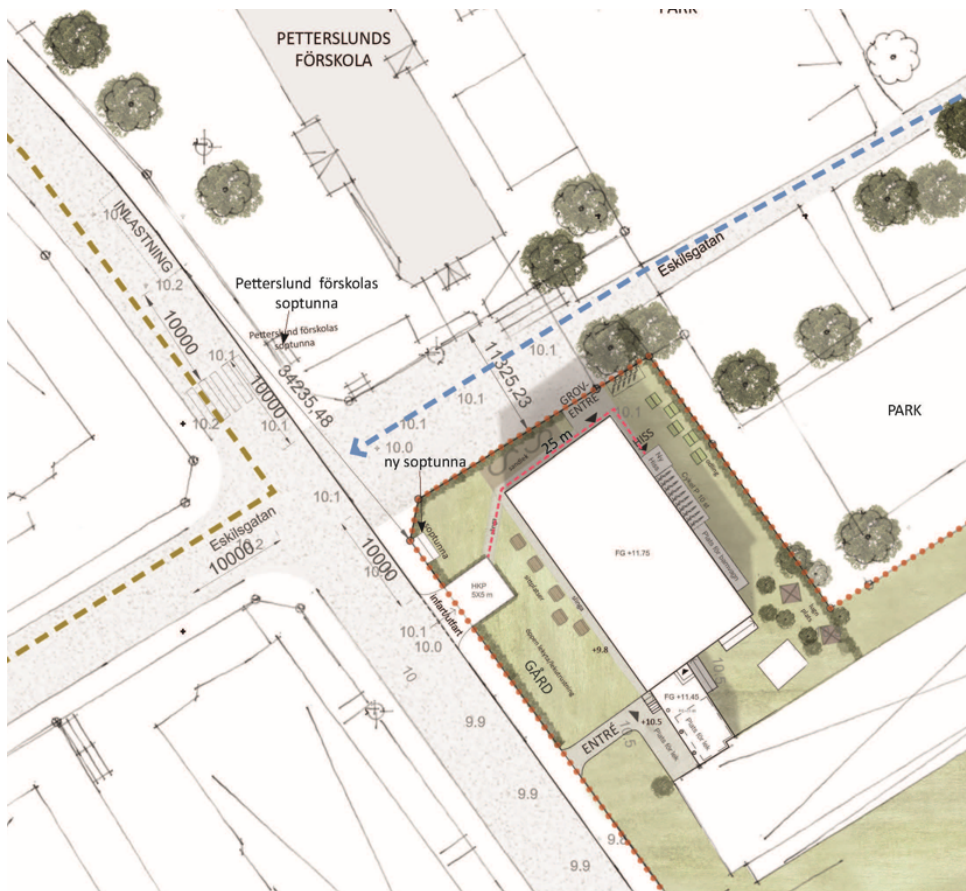
För alternativ ”centrumverksamhet” gäller 40 cykelparkeringar för 1000 kvadratmeter bruttoarea enligt parkeringstalet, och 5 bilar per 1000 kvadratmeter bruttoarean. Det motsvarar 20 cykelparkeringar och 3 bilparkeringar. Detaljplan möjliggör bilparkeringar vid Torkelsgatan med en gemensam in-och utfart till Torkelsgatan.

Sophantering och angöring för leveranser kan ske på Torkelsgatan vid Petterlunds förskolan för att det inte är trafiksäker att fordon backar över korsningen och längs en gata som ingår i stadens huvudcykelnät i blandtrafik.

Angöring för färdtjänst kan ske på kanstensparkering i Torkelsgatan, på avstånd på ca 35m från hissen, som är den närmsta tillgängliga entrén.



Figur 16 Inzoomad utsnitt från illustrationsplan, alternativ: centrumverksamhet, som visar parkering och inlästning.



Figur 25 Inzoomad utsnitt från illustrationsplan, alternativ: förskola, som visar parkering och inlästning.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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.

Bilparkering för rörelsehindrad med in-och utfart till Torkelsgatan är möjlig att anordna på ett avstånd inom 25m från närmsta tillgängliga entrén till byggnaden.

Detaljplanen möjliggör en hiss på fasaden vid parken kommer att skapa tillgänglighet till alla våningar i byggnaden.

Angöring för färdtjänst händer på kanstensparkering i Torkelsgatan, på avstånd på ca 35m från hissen, som är den närmsta tillgängliga entrén.

Sociala aspekter

Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

Detaljplanen möjliggör både förskola och centrumverksamhet. Planområdet ligger i ett sammanhang nära många befintliga bostäder och med direkt tillgång till gång- och cykelväg, vilket möjliggör säkra skolvägar. Detaljplanen möjliggör en förskola som bedöms kunna rymma cirka 30 barn för att klara tillräcklig friyta och möjliggör en friyta på 602 kvadratmeter, vilket överensstämmer med riktlinjerna 20 kvm friyta per barn som gäller för förskolor som ligger i innerstaden. Planområdet är direktanslutet till park som ska samnyttjas.

Det är möjligt för barn att ta sig till planområdet med cykel – det finns en gc-bana direkt anslutning till planområdet och Torkelsgatan ingår i stadens huvudcykelnät.

Trygghet

Förskolan planeras för att bli en trygg miljö med god säkerhet och med vistelsemiljöer som rymmer olika funktioner och aktiviteter beroende på barnens behov. Det finns möjlighet att barn cyklar till förskolan och biltrafik är av låg intensitet på Torkelsgatan för att den är stängd för biltrafik vid korsningen med Hjalmar Brantingsgatan. En stadsdelspark ansluter direkt till planområdet, som gör området bemannat dagen runt. Centrumverksamhet planeras för att bli en trygg miljö med god säkerhet och med vistelsemiljöer för användaren. Förskolan/centrumverksamhet är belägen i ett lugnt område där störningarna från omgivningen är begränsade.

Tillgänglighet

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.

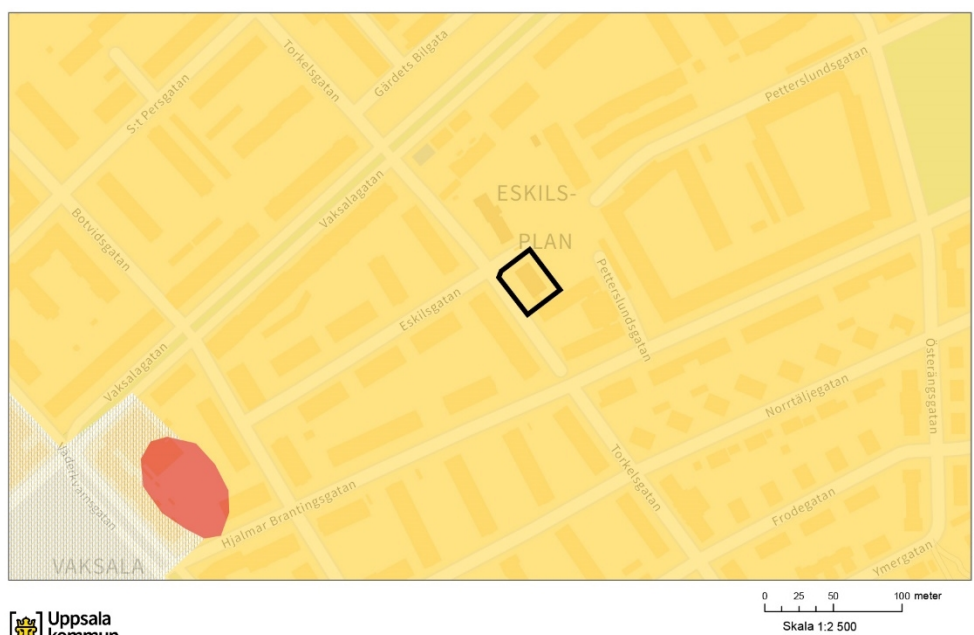
Förskolan och centrumverksamhet ska följa gällande krav om tillgänglighet, till exempel en parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter. Förskolegården är inte gestaltad på detaljnivå men ska utformas för att vara inkluderande för alla. Detaljplanen möjliggör en hiss för att öka tillgängligheten till byggnadens olika våningar.

Äldreperspektivet

Området ligger centralt med närheten till kollektiv trafik, verksamheter och handel. Park vid planområdet innehåller sittplatser i skugga och sol, samt en gc-väg som är separerad från biltrafiken. Det finns goda möjligheter för äldre att röra sig genom området och parken är en målpunkt och mötesplats för alla åldrar och på det sättet bidrar till områdets trygghet.

Mark och geoteknik

Marken i hela planområdet består av lera-silt. Det finns inga andra jordarter i närhet till planområdet. Det finns inte risk för ras eller skred och instabila markförhållanden eftersom området är platt.



Figur 26 Karta visar jordarter. Lera-silt markeras med gult, berg markeras med rött, lera-silt under vatten markeras med gult streckad yta och fyllning markeras med grå streckad yta. Planområdets avgränsning markeras med svart linje.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

MKN ytvatten MKN grundvatten

Recipienter: området avrinner idag till Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån. Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status med avseende på kvalitetsfaktorerna övergödning, särskilt förorenande ämnen samt konnektivitet och morfologi. Den kemiska statusen i recipienten uppnår inte god status på grund av gränsvärdena för de prioriterade

ämnen Antracen, bromerande difenyleter, Fluoranten, Kvicksilver, PFOS och Tributyltenn.

Vattenskyddsområde

Fastigheten ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområde och inom den inre skyddszonen. Enligt skyddsföreskrifterna får inte infiltrationsanläggningar för dagvatten förekomma i den inre skyddszonen. Markarbeten eller täktverksamheter får inte ske djupare än till tre meter över högsta grundvattenyta samt får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.

Avrinning, t.ex. sekundära avrinningsvägar

Ytliga avrinningsområden

Vid planerad situation förväntas ytavrinningen vid byggnadens nordöstra sida ske med markfall bort från byggnaden mot en lågpunkt i fastighetens norra del. Vid byggnadens sydvästra sida förväntas att ytavrinning sker mot en lågpunkt belägen i fastighetens södra del. Inmätta höjder ligger mellan +10,5 vilket uppmätts vid fastighetens östra sida och +9,8 vilket uppmätts via fastighetens södra sida. Befintlig avrinning sker likt planerad situation.

Dagvatten

En dagvattenutredning ger lösning för dagvattenhantering på fastigheten. För planerad situation föreslås dels en nedsänkt växtbädd för fördröjning och rening av dagvatten från parkeringsytan samt att den asfalterade ytan på baksidan ersätts med stenmjöl och grus. Dessa åtgärder medför att mängden föroreningar i dagvatten minskar efter den ändrade markanvändningen. Halten zink och suspenderat material kommer dock fortsatt överskridas efter införd dagvattenåtgärd.

Dagvatten samlas och fördröjas på fastigheten, på gården längs Torkelsgatan, i en nedsänkt växtbädd. På baksidan vid parken föreslås att asfalterad yta ersätts med stenmjöl och grus. En ny förbindelsepunkt för vatten föreslås i Torkelsgatan.

Markhöjder på fastigheten behöver beaktas för att möjliggöra passage av skyfall utan att byggnaderna skadas. Dagvattenhantering förklaras mer detaljerad i dagvattenutredningen.

Dagvatten från takytor leds i dagsläget till fastighetens nuvarande förbindelsepunkt via ledningar i mark som kopplas på befintliga stuprör på byggnaden.

Efter ombyggnationen föreslås dagvatten från parkeringsytan ledas till en nedsänkt växtbädd för fördröjning och rening. Resterande dagvatten från tak- och gårdsytor föreslås ledas direkt till förbindelsepunkten.

Vid den ändrade markanvändningen blir det en minskning av flödet med 2 l/s vid 10 min 10- och 20-årsregn inklusive klimatfaktor jämfört med befintlig situation.

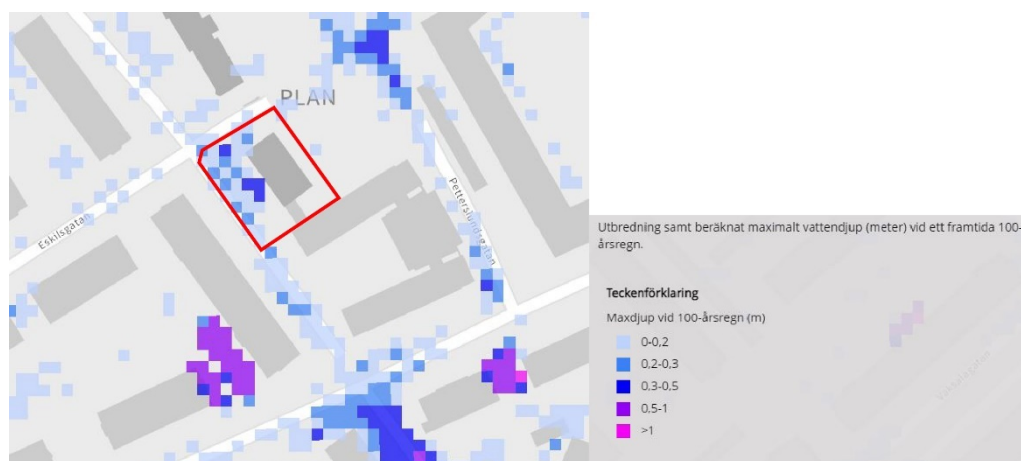
För att det inte ska ske en försämring med avseende på flöde och föroreningstransport vid planerad situation föreslås den asfalterade ytan på baksidan bytas ut mot stenmjöl och grus. Dagvatten från parkeringsytan föreslås även ledas till en nedsänkt växtbädd som är dimensionerad för 20mm nederbörd i nordöstra kanten av parkeringen.

I den nedsänkta växtbädden infiltrerar dagvatten genom ett växtsubstrat för rening och fördröjning innan det förs till ledning och vidare till förbindelsepunkt. Dagvatten från tak- och resterande markytor leds likt tidigare direkt till förbindelsepunkten utan att genomgå rening eller fördröjning.

Översvämningsrisk vid lågpunkter och stora regn (100-års regn, 10-års regn etc.)

Det finns ett instängt område vid fastighetens framsida som riskerar att översvämmas vid skyfall. Markhöjder vid byggnaden bör kontrolleras så att inte det instängda området riskerar att skada byggnaden. Om byggnaden riskeras att skadas behöver höjdsättning av fastigheten justeras för att skapa sekundära avrinningsvägar på ytan.

Det är viktigt att säkerställa att sekundära avrinningsvägar för skyfall skapas om det finns risk att byggnaden tar skada till följd av översvämning på fastighetens framsida samt att befintliga sekundära avrinningsvägar finns kvar efter ombyggnad. Detta säkerställs genom höjdsättning av marken.



Figur 27 bilden visar maximalt vattendjup (meter) vid framtida 100-årsregn. Planområde visas med röd avgränsning, maxdjup mellan 0 och 0,2 meter med ljusblå yta, 0,2 till 0,3 meter med blå yta, 0,3 till 0,5 meter med mörkblå yta, 0,5 till 1 meter med lila yta och över 1 meter med rosa ytan. Källa: skyfallskartering Uppsala [skyfallskartering Uppsala \(uppsalavatten.se\)](http://skyfallskartering.Uppsala(uppsalavatten.se))

Grundvattentillgång, nivåer

Grundvattenmagasin (Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen-Uppsala) återfinns väster om fastigheten, och utgörs främst av en jordakvifär (sand- och grusförekomst).

Grundvattenförekomsterna har otillfredsställande kemisk status samt god kvantitativ status (VISS, 2022). Strömningsriktningen för grundvattenmagasinet är huvudsakligen söderut. Måttlig grundvattentillgång vid fastigheten, i storleksordningen 1-5 l/sek med goda eller måttlig uttagsmöjligheter (SGU, 2022). Grundvattennivån ligger 6m under markytan (umy) enligt mätning från en energibrunn ca 175m nord-nordöst om fastigheten, samt 5m umy vid en energibrunn 475 m väst-sydväst om fastigheten (SGU, 2022).

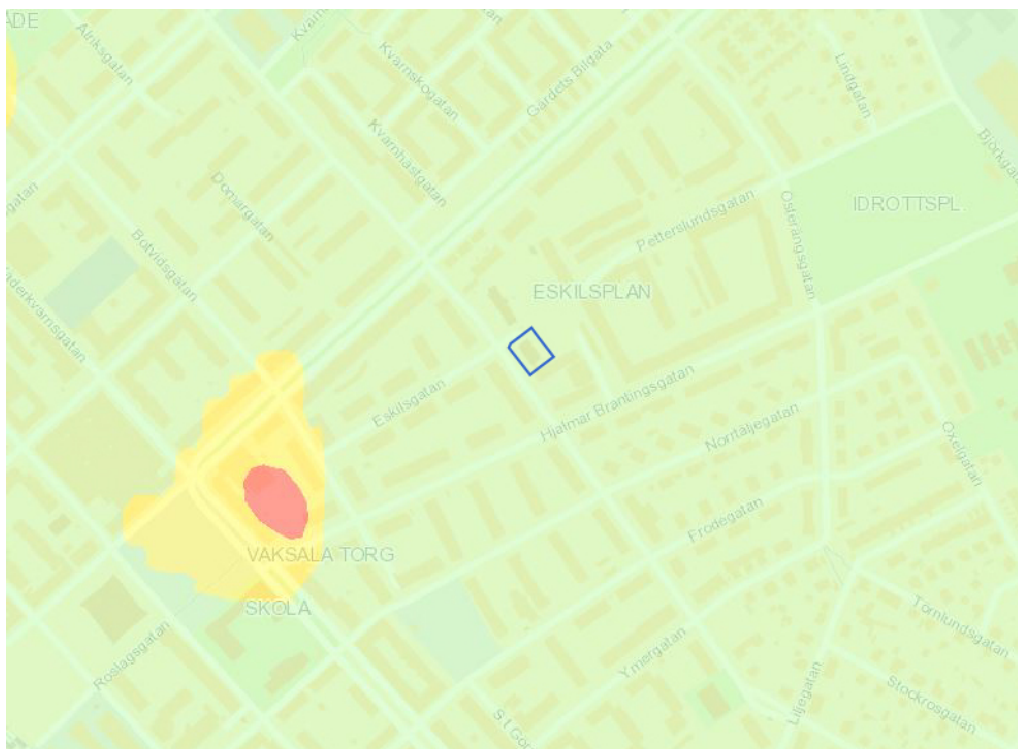
Fastigheten ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområde (Uppsala- och Vattholmaåsarna) och inom den yttre (sekundära) skyddszonen (Uppsala vatten, 2018). Grundvattnets sårbarhet är klassad som låg i det aktuella området eftersom det finns ett tjockt tätande jordlager på platsen (Uppsala kommun, 2022b).

Känsliga områden enligt Måsen 2, riktlinjer

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvattnet.

Vid planerad situation föreslås asfaltsytan på baksidan ersättas med stenmjöl och grus och dagvatten från parkeringsytan föreslås renas och fördröjas i en nedsänkt växtbädd.

Ombyggnaden av fastigheten, om det inte utförs några dagvattenåtgärder, innebär öknings av några av föroreningarna. De tänkta dagvattenåtgärderna ger rening av dagvatten vilket innebär att samtliga mängder av föroreningar som lämnar fastigheten minskar jämfört med innan ombyggnationen. Med de föreslagna åtgärderna överskrids halterna för zink och suspenderat material vid planerad situation.



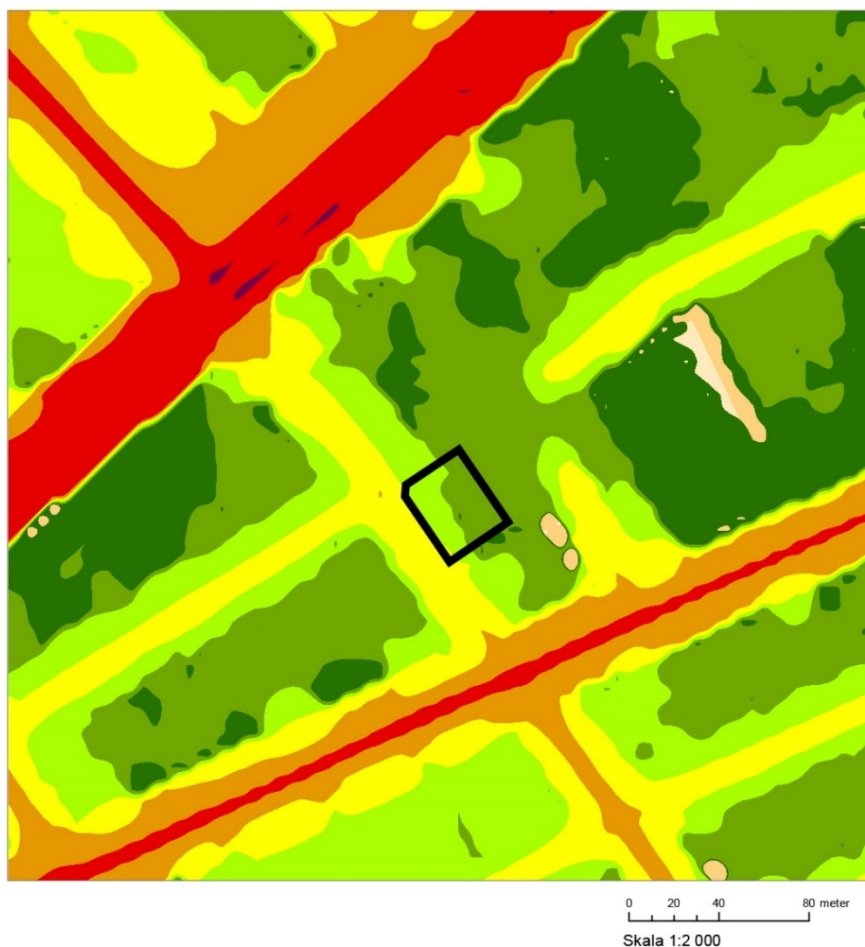
Figur 28 Karta som visar känslighet ur grundvattensynpunkt. Ungefärlig placering av fastigheten ses inom blå avgränsning. Hög känslighet markeras med röd färg, måttlig känslighet markeras med gult och låg känslighet markeras med grönt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riktvärdet för maximal ljudnivå på skolgårdar är 70 dB(A). Det finns en god ljudmiljö i hela planområdet som är omgiven med park, gc-bana, flerbostadshus BRF Fålhagslunden och Torkelsgatan. Torkelsgatan är endast biltrafikerad gata som planområde ansluter till och den är stängd för biltrafik vid sin anslutning till stadsstråket Hjälmar Brantingsgatan, ca 80m bort från planområdet. Därför är biltrafik av ganska låg intensitet och bullernivåer överstiger inte 55dB på gården vid Torkelsgatan och 50db på gården vid parken, bakom huvudbyggnaden. Det finns inga järnväg-, flyg-, skjutbana- eller sportfältrelaterade buller i planområdet heller. Närmsta verksamheten till planområdet är Peterlunds förskola som ligger på andra sidan gc-vägen och genererar inte högre nivåer av buller än verksamheten som planeras i

planområdet. Att ljudmiljön inomhus uppfyller riktvärdena säkerställs vid bygglovsskedet.



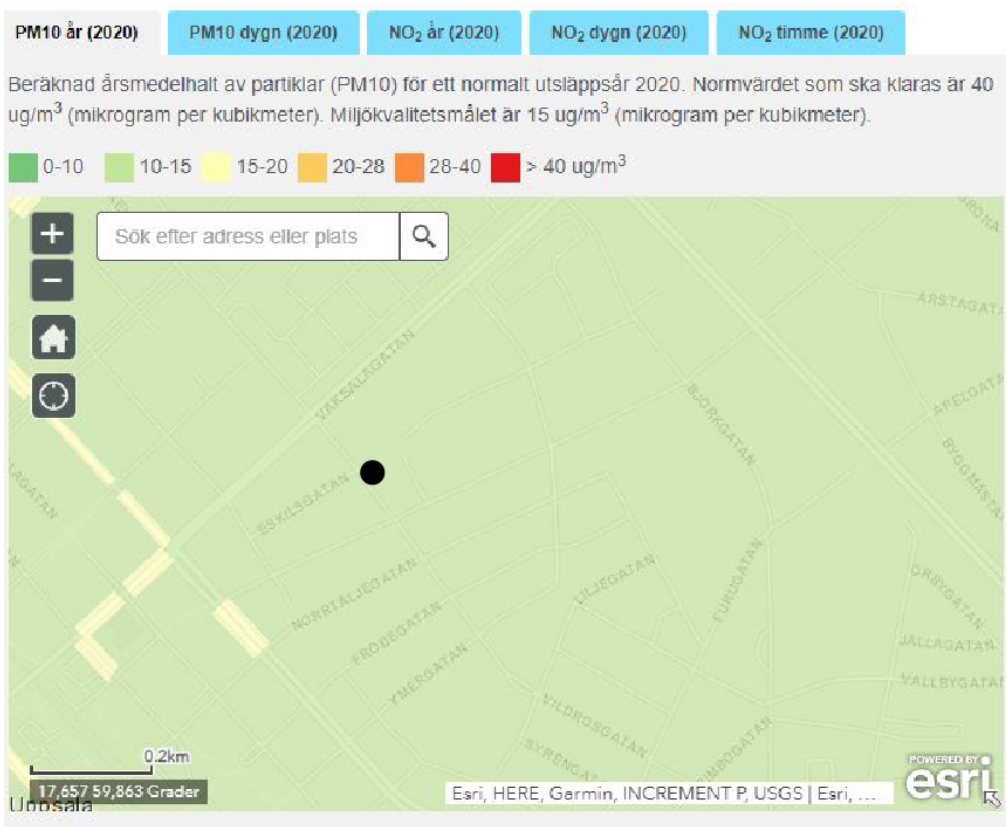
Figur 29 Karta visar bullernivåer i området. Planområdets avgränsning markeras med svart linje. Buller över 75db markerad med mörk lila, buller mellan 65 och 70db markeras med röd, buller mellan 60 och 65 dB markeras med orange, buller mellan 55 och 60db markeras med gul, buller mellan 50 och 55 dB markeras med ljus grön och buller mellan 45 och 50 dB markeras med grön, buller mellan 40 och 45db markeras med mörk grön. Flygbuller markeras med streckad röd yta, flygplats influensområde markeras som streckad orange yta, skjutbana bullerområde markeras som streckad blå yta, skjutbana utan bullerutredning markeras med röd stjärna.

Markföroreningar

Det finns inga registrerade markföroreningar i planområdet. Den ändrade markanvändningen innebär utan dagvattenåtgärder en ökning av föroreningarna bly, zink, kadmium, nickel och suspenderat material. För resterande föroreningar sker en minskning eller ingen förändring.

Luft

Beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM10) för ett normalt utsläppsår 2020 i planområdet överstiger inte miljökvalitetsmålet 15 mikrogram per kubikmeter. Värdena som gäller i planområdet är 10-15 mikrogram per kubikmeter. Planen klarar både normvärdet från miljökvalitetsnormer (40mikrogram per kubikmeter) och miljökvalitetsmålet (15mikrogram per kubikmeter).



Figur 30 Karta visar beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM10) för ett normalt utsläppsår 2020 i mikrogram per kubikmeter. Värdena mellan 0 och 10 mikrogram per kubikmeter visas som mörkgröna, 10 och 15 som ljusgröna, 15 och 20 som gula, 20 och 28 som mörkgula, 20 och 40 som orange, och högre än 40 som röda. Planområde markeras som en svart punkt.

Dags- och solljus

Det finns gårdsytor med både skugga och sol under hela året. Gården mot Torkelsgatan är mer solbelyst under året för att den ligger mot söder, är belägen vid gatan, och innehåller bara en träd placerad vid loggian. Bakomliggande gården är direktansluten till park, med varierande sol-och skugga under dygnet. Skugga som skapas av tak ovanför cykelparkering och av ett nytt förråd bedöms inte betydligt försämra befintliga förutsättningar. Det kommer inte finnas betydliga förändringar med dagsljus i huset.



Figur 31 bild visar sol och skugga i planområdet under vår- och höstdagjämning kl. 09:00 (vänster), kl. 12:00 (i mitten), och k. 15:00 (höger).



Figur 32 bild visar sol och skugga i planområdet under 22 juni kl. 09:00 (vänster), kl. 12:00 (i mitten), och k. 15:00 (höger).



Figur 33 bild visar sol och skugga i planområdet under 22 december kl. 09:00 (vänster), kl. 12:00 (i mitten), och k. 15:00 (höger).

Översvämningar

Det finns inte risk för översvämning från Fyrisån, planområde ligger på ca 1km avstånd från Fyrisån.

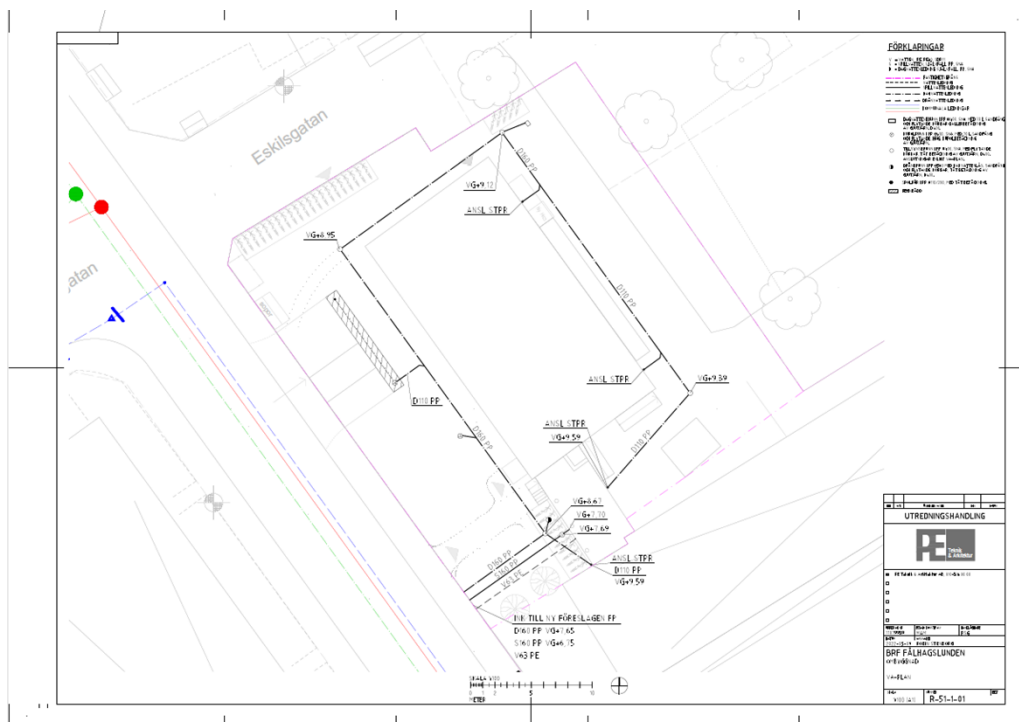
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområde ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. För fastigheten föreslås en ny förbindelsepunkt i Torkelsgatan att användas. Det krävs inte U-område ovanpå VA-anslutning på gården vid Torkelsgatan.

Dagvattenledning

Det krävs inte U-område ovanpå VA-anslutning. Planen ligger i zon med hög känslighet för grundvatten.



Figur 34 Karta visar föreslagen ombyggnad av VA-plan med planerade vattenledningar och regnbädd på planområdet. Fastighetsgräns markeras med rosa linjen, vattenledning med streckade svarta linjen, spillvattenledning med hela svarta linjen, dagvattenledning med streckade punktliga svarta linjen, dränvattenledning visas med streckad svart linje och kommunala ledningar visas med grön, blå och röd linje. Regnbädd markeras som streckad yta.

Avfall

Befintlig gång-och cykelbana används för närvarande också för backning av avfallsfordon som inte är trafiksäkert. En ny lösning föreslås för sophantering var soptunna inte längre ligger vid gc-banan.

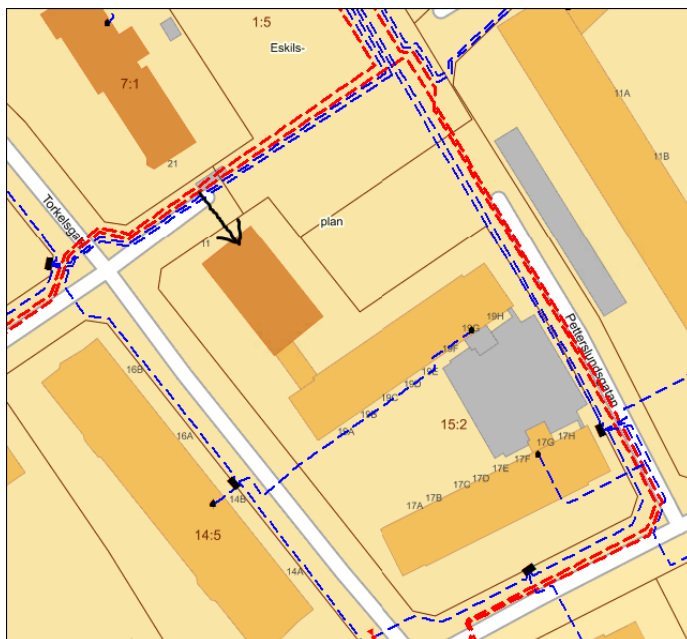
Avfallskärl/soprum kan placeras inom planområdet på korsningen Torkelsgatan/Eskilsgatan så att distans till inlastning blir så liten som möjlig. Ny plats för inlastning av avfallsfordon är på Torkelsgatan framför Petterlunds förskolan, ca 32m bort från soptunnan.

Det var inte möjligt att placera platsen för inlastning närmare planområdet för att korsning Hjälmar Brantingsgatan och Torkelsgatan är avstängt för biltrafik och saknar vändplan. Konsekvens blir att avfallsfordon skulle behöva backa längs Torkelsgatan som är en huvudcykelstråk, och det bedöms inte vara trafiksäker lösning. För att undvika backrörelser föreslås plats för inlastning i Torkelsgatan vid Petterlunds förskolan, på 10m avstånd från övergångställen.

El

Vid en avstyckning av bygganden inom planområdet behöver denna ha egen el-servis och anslutningen av den kommer att ske på norra sidan om fastigheten från det inritade gång-och cykelstråket.

Det behövs inget u-området eftersom kablarna ligger inom allmän platsmark och på kvartersmark behöver inget u-område för serviskabel som matar den enskilda fastigheten. Det krävs inte nya transformatorstationer.



Figur 35 karta visar möjlighet till anslutning till el-servis med svart pil. Befintliga el-ledningar visas med röda och blåa linjer och befintliga anslutningar visas med svarta rektangel.

Värme

Fjärrvärme finns att koppla på från Eskilsgatan eller från Torkelsgatan. Inget u-område behövs eftersom det inte finns några korsande ledningar över fastigheten. Fastighetsägare behöver kontakta Vattenfall för att skapa en ny anslutning.



Figur 36 karta visar befintliga fjärrvärmeledningar markerade med röda och blåa linjer, planområdet visas med lila linjen.

Tele och bredband

Det finns en befintlig anslutning till BRF Fålhagslundens flerbostadshus. Planområdet har inte egen anslutning ännu. Skanova ser inga problem för att kunna förse

avstyckade fastigheten med fiber så som Fålhagen 15:2. En ny anslutning behöver beställas. Telenor har sina ledningar längs gc-vägen närmare Petterlunds förskolan. IP-only ledningar finns inte på fastigheten Fålhagen 15:2. Närmaste anslutningar till fastigheten Fålhagen 15:2 finns på fastigheter Fålhagen 7:1 och Fålhagen 14:2.


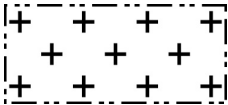
Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C	<p><i>Centrumverksamhet</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra verksamheter som bidrar till blandad stadsmiljö och stadsliv som är i enighet med Innerstadsstrategin för stadsdel Fålhagen.</p>
S ₁	<p><i>Förskola</i></p> <p>Forskolaändamål bevaras som möjlighet i Fålhagen som har en brist av förskoleplatser.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att inga nya komplementbyggnader tillåtas för att bevara ursprunglig struktur och utseende vid byggnadens framsida, mot Torkelsgatan, och vid flerbostadshuset. Parkering ska möjliggöras.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar, plank staket eller häck.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader sophus på framsidan vid korsningen Torkelsgatan och Eskilsgatan, förråd och tak över cykelparkering på baksidan, samt skärmtak.</p>
h ₁	<p><i>Högsta nockhöjd är x meter över angivet nollplan</i></p> <p>Befintlig nockhöjd på 16m ska inte överskridas.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
o₁	<p><i>Största takvinkel är angivet värde i grader</i></p> <p>Takvinkeln på förråd och ovanför cykelparkering ska inte överskrida 10 grader för att samspela med barnstugans takvinkel.</p>
e₁	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter per fastighet</i></p> <p>Planbestämmelsen möjliggör komplementbyggnader, förråd och cykelparkering med tak</p> <p><i>Byggnad får inte rivas</i></p>
r₁	<p>Syftet med planbestämmelsen är att bevara barnstugan med tillhörande loggia som har höga kulturhistoriska värden. Delar av trappan som ersätts med ny hiss, skärmtak och staket i loggian får rivas.</p> <p><i>Byggnadens ursprungliga karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmateriäl, fönster och dörrar, loggians innertak, materiäl och materiälbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga.</i></p>
k₁	<p>Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden. Vid ändring av taktäckning på loggian ska denna vara av rätt lertegel, för att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär. Vid byte av taktäckningsmateriäl på barnstugan ska taktäckningsmateriäl bytas till bandplåt eller papptak, för att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär.</p> <p><i>Loggians socklar, trappa och golvbeläggning av röd kalksten samt tegelvägg och innertak ska bevaras.</i></p>
q₁	<p>Syftet med bestämmelsen är att bevara den karaktäristiska byggnadsdetaljen som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.</p> <p><i>Entrépartiet med ursprunglig trappa och omfattning av Roslagssten ska bevaras.</i></p>
q₂	<p>Syftet med bestämmelsen är att bevara den karaktäristiska byggnadsdetaljen som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Ursprungliga fönster och dörrar ska bevaras.</i>
q₃	Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden.
f₁	<i>Inglasning av loggia får göras.</i> Syftet med inglasning är att möjliggöra en ändamålsenlig användning av utrymmet.
f₂	<i>Tillbyggnad av hiss och trappa får göras.</i> Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en hiss och trappa för fortsatt användning av byggnaden genom att skapa tillgänglighet. Byggnaden ska fortsatt behålla sin karaktär och hissen ska gestaltas för att göra ett så litet visuellt avtryck som möjligt på byggnaden och miljön.
f₃	<i>Taket på hissen får inte bryta takfoten.</i> Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara byggnaden och dess kulturhistoriska värden.
f₄	<i>Staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten</i> Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra avgränsning mot stamfastighet och anpassas till befintlig byggnad och miljöns karaktär.
f₅	<i>Skorsten och tekniska installationer på taket ska vara placerade symmetriskt i förhållande till främre fasadens mittlinje.</i> Syftet med planbestämmelsen är att teknisk infrastruktur ska synas så lite som möjligt från Torkelsgatan. Detta för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden långsiktigt.
m₁	<i>Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas.</i> Syftet med planbestämmelsen är att skydda grundvatten från föroreningar.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är andra kvartalet 2024. Laga kraft.: andra kvartalet 2024.

Tidplan för projektets genomförande: byggstart tidigast 2024.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Inlastning på Torkelsgatan behöver inte markeras och därför innebär inga kostnader. Plan innehåller bara kvartersmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planområde innehåller bara kvartersmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planavtal

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

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Planområde planläggs för centrumverksamhet och förskola. Det finns möjlighet att samnyttja delen av parken Eskilsplan som ligger direktansluten till planområdet och är avgränsad med cykelbanan och resten av Fastigheten Fålhagen 15:2. Parken i så fall behöver upprustas för samnyttjande och kommun och exploatör står för kostnader. Fördelning av kostnader regleras med exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Fastighet Fålhagen 15:2 ägs av bostadsrättsföreningen Fålhagslunden, det finns inga samfälligheter. Det finns en pågående lantmäteriförrättning om avstyckning som inväntar planändring, ärende C187249.

Gemensamhetsanläggningar

Planen berör inga gemensamhetsanläggningar och ska inte bildas någon gemensamhetsanläggning på allmän plats.

Servitut och rättigheter

Det finns ingen servitut, ledningsrätt eller nyttjanderätt eller x-område.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen möjliggör avstyckning från Fålhagen 15:2 för ny fastighet med ändamål förskola eller centrumändamål. Fastighetsägare ansvarar för fastighetsbildningskostnader inom kvartersmark.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för nya anslutningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Kvartersmark för annat än enskilt byggnad

Plankartan medger byggrätter där kvartersmark med enskilt byggande (centrumverksamhet, C) och kvartersmark för annat än enskilt byggande (förskola, S₁) möjliggörs. Möjlighet finns då att marken kan användas för annan användning än enskilt byggande, vilket gör att de särskilda markåtkomst- och ersättningsregler enligt PBL (2010:900) kan bli tillämpliga.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar eventuella utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

En förenklad riskbedömning för grundvatten utreder vilka risker planerat projekt kan innebära för grundvattnet både under byggfas samt under driftskede. Risker för planerad markanvändning under driftskede bedöms vara ungefär likvärdiga med riskerna för befintlig markanvändning. De är främst under byggskedet som risken för skadehändelser bedöms öka. Föreslagna riskreducerande åtgärder gällande infrastruktur, dag-och spillvatten, brandbekämpning, markarbeten, snöupplag, och miljöfarlig verksamhet bedöms kunna minimera dessa risker.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns inom, eller i anslutning till planområdet, vid ledningskoll november 2021:

- Telenor Sverige AB
- Skanova
- IP-only Networks AB
- Fjärrvärme
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning
- Vattenfall AB Heat Nordic

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

Nya anslutningar behövs för fjärrvärme, vatten och avlopp och el, telefon och bredband. Befintliga ledningar behöver inte flyttas.

Exploatören 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.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplan innebär ingen betydlig påverkan på befolkning och människors hälsa, djur- eller växtarter, biologisk mångfald, luft, klimat, och stadsbild. Planområde ansluter till befintlig el och VA nät. Hushållning med mark och vatten förändras inte i någon större utsträckning.

Mark, jord och vatten

Framtagen riskbedömning för grundvatten visar att mängden föroreningar som släpps ut kommer att minska med föreslagen åtgärd. Vid planerad situation kommer dock halterna zink och suspenderat material att överskridas efter införd dagvattenåtgärd. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5 som det är halterna och inte mängderna zink och suspenderat material som överskridas.

Kulturmiljö

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

I den nya detaljplanen föreslås en förändring som påverkar byggnadens exteriör: tillskapandet av en utvändig hiss motsvarande placeringen av källartrappan på husets östra långsida. Skälet är kravet på tillgänglighet till både källaren och första våningen då de ligger en halv trappa ner respektive en halv trappa upp. Förändringen medför i praktiken en rivning av källartrappan samt en begränsad utbyggnad som tar källardörren samt fönstret ovanför i anspråk. Med den föreslagna placeringen kommer hissen att ansluta till det befintliga trapphuset på båda planerna.

KONSEKVENSBEDÖMNING

Konsekvenserna av de få utökade tilläggen är så små att de bedöms påverka kulturmiljön mycket lite.

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

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens granskning.

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.

Planen innebär inte någon stor fysisk förändring på platsen.

Detaljplanen berör inte riksintressen för kulturmiljövärden. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

Planområde ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområde (Uppsala-och Vattholmaåsarna) och inom den yttre (sekundära) skyddszonen. Känsligheten ur grundvattensynpunkt klassas som hög i området kring fastigheten medan sårbarheten är klassad som låg, då det finns ett tjockt tätande jordlager på platsen.

Det finns ett instängt område på framsidan av fastigheten mot Torkelsgatan. Markhöjder på fastigheten behöver beaktas för att möjliggöra passage av skyfall utan att byggnaden skadas.

Den ändrade markanvändningen innebär utan dagvattenåtgärder en ökning av föroreningarna bly, zink, kadmium, nickel och suspenderat material. För resterande föroreningar sker en minskning eller ingen förändring.

Föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder vid planerad markanvändning är ersättning av befintliga asfalterade ytor med stenmjöl och grus, rening och fördröjning av dagvatten från parkeringsytan i en nedsänkt växtbädd och anläggning av en ny släckvattenzon i samband med schakt, nybyggnation och runt byggnad. Dagvatten från tak- och resterande markytor leds direkt till förbindelsepunkten och genomgår ingen rening eller fördröjning.

Resultatet visar på att mängden föroreningar som släpps ut kommer minska med föreslagen åtgärd, då befintlig avrinning sker direkt till kommunala ledningar utan att genomgå rening. Vid planerad situation kommer dock halterna zink och suspenderat material att överskridas efter rening (PE, 2022).

En förenklad riskbedömning för grundvatten utreder vilka risker planerat projekt kan innebära för grundvattnet både under byggfas samt under driftskede. Risker för planerad markanvändning under driftskede bedöms vara ungefär likvärdiga med riskerna för befintlig markanvändning. De tar främst under byggskedet som risken för skadehändelser bedöms öka. Föreslagna riskreducerande åtgärder bedöms kunna minimera dessa risker.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7. Planen berör inget skyddat område enligt miljöbalkens 7 kap och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8. Planen berör inte några bestämmelser om skydd- för djur-och växtarter och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploitören BRF Fålhagslunden, fastighetsägaren och planläggningens initiativtagare.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av PE teknik , A-sidan, Hille hus o Historia AB och Civit consult.

Planhandlingarna har utarbetats av samhällsplanerare Tamara Pavlovic. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Emma Söderström, planarkitekt
Isa Lindqvist, stadsantikvarie
Kristoffer Sundqvist, Joel Vestby, Leo Björklund, mark- och exploateringsingenjörer
Ia Manbo, Menna Hagstroem, bygglovshandläggaren
Lovisa Andersson, Cecilia Friis, trafikplaneraren
Elisabet Jonsson, stadsträdgårdsmästare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-05-22

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2023-06-22