

Plan- och byggnadsnämnden

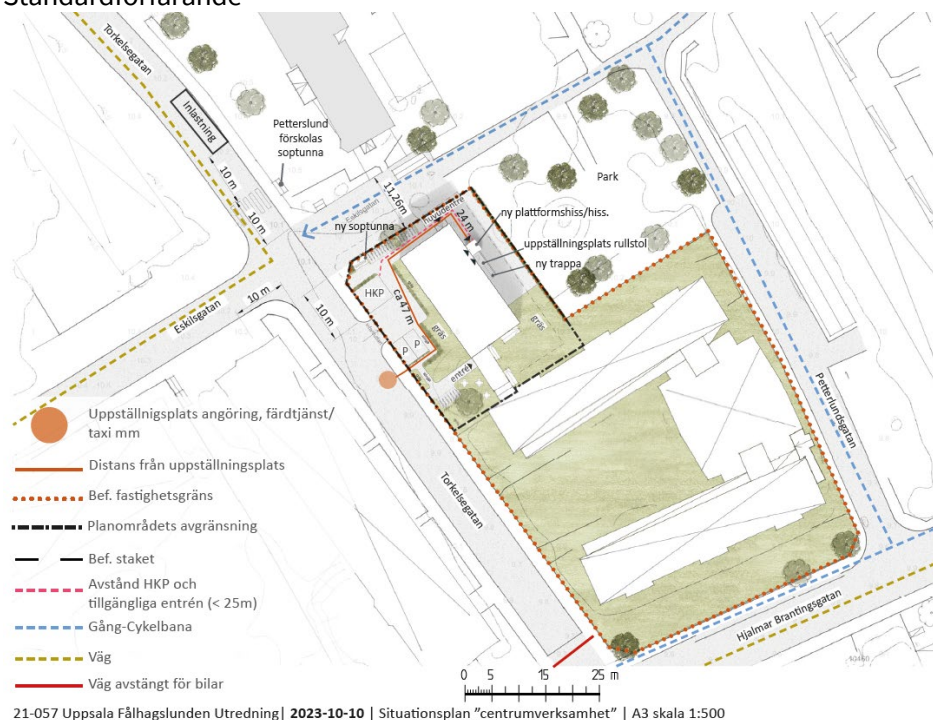
Diarienummer:
PBN 2018-002988

Handläggare:
Tamara Pavlovic 018-727 49 48

Planbeskrivning

Detaljplan för Del av kvarteret Eskil

Standardförfarande



Figur 1 Illustrationsplan för fastigheten Fålhagen 15:2. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning.....	3
Ändringar efter samråd	3
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Granskningshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	6
Detaljplaner	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	10
Kulturmiljö.....	16
Park och natur	21
Trafik och tillgänglighet	21
Sociala frågor	25
Mark och geoteknik	25
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	26
Hälsa och säkerhet	29
Teknisk försörjning.....	31
Motiv till detaljplanens regleringar	34
Användning av mark och vatten	34
Genomförandefrågor.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	37
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor	40
Planens konsekvenser.....	41
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	41
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	42
Översiktsplanen	42
Miljöbalken	42
Medverkande.....	43

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar en byggnad som tidigare använts som förskola. Planområdet ligger i korsningen Torkelsgatan-Eskilsgatan, inom fastigheten Fålhagen 15:2. Detaljplanen syftar till att ändra användningen för byggnaden till centrumverksamhet från den förlegade användningsbestämmelsen Allmänt ändamål. Då byggnaden har höga kulturmiljövärden syftar detaljplanen även till att långsiktigt bevara byggnaden och dess kulturhistoriska värden.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och innerstadsstrategin.

Ändringar efter samråd

Ändringar i plankartan

- Möjligheten till förskoleändamål tas bort.
- Planbestämmelse m1 *Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas* tas bort.
- Placering av bestämmelserna q_1 , q_3 , f_2 och f_3 påverkas. Nya bestämmelse q_4 , och k_2 införs.
- Ett nytt egenskapsområde vid den bakomliggande fasaden av huvudbyggnaden införs för att tydliggöra reglering av bebyggelsen.
- Nockhöjd på korsmark vid korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan regleras till högst 12 meter över nollplan.
- Nockhöjd på korsmark på den bakomliggande gården regleras till högst 14,2 meter över nollplan.
- Nockhöjd på nya egenskapsområdet-byggrätten vid bakomliggande fasaden regleras till 14,2 meter över nollplanet.
- Ytan på egenskapsområdet med korsmark vid korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan minskas.
- Planbestämmelse *Marken får inte förses med byggnad* ändras till *Marken får inte förses med byggnad eller plank*.
- Planbestämmelse *Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar, plank, staket eller häck* ändras till *Marken får endast förses med komplementbyggnad eller staket*.
- Planbestämmelse k_1 *Byggnadens ursprungliga karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmaterial, fönster och dörrar, loggians innertak, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga* ändras till *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmaterial, loggians innertak, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga*.
- Planbestämmelse f_2 *Tillbyggnad av hiss och trappa får göras* ändras till *Endast hiss, plattform, trappa och skärmtak får finnas*.

- Planbestämmelse f₄ *Staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten* ändras till *Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten*.
- Planbestämmelse n₁ *Endast 65 % av markytan får hård göras* införs med syfte att begränsa hårdgjord yta på gården vid Torkelsgatan.

Ändringar i planbeskrivningen

- Text i planbeskrivningen har uppdaterats avseende ersättning kring skydd av kulturvärde.
- Text i planbeskrivningen har uppdaterats avseende vilka av Boverkets allmänna råd som har tillämpats vid planens framtagande, för att kunna underlätta framtida tolkning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende förändrad riskzon för grundvatten som planområde ligger i.
- Kapitel ”Kulturmiljö” har utvecklats med mer text och bilder gällande åtgärder kring skydd av byggnadernas kulturhistoriska värden.

Ändringar i utredningar

- Dagvattenutredningen och riskbedömning för grundvatten har uppdaterats avseende förändrad riskzon för grundvatten som planområde ligger inom.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med en utredning gällande samordningsvinster mellan planens dagvattenhantering och Uppsala vatten och Avfall AB:s skyfallrelaterade åtgärder.

Vad är en detaljplan?

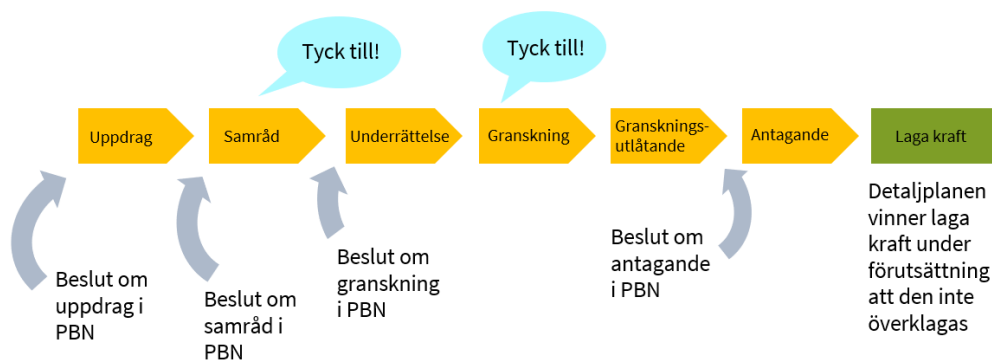
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Figur 2 visar processpil för standardförfarande

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

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

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

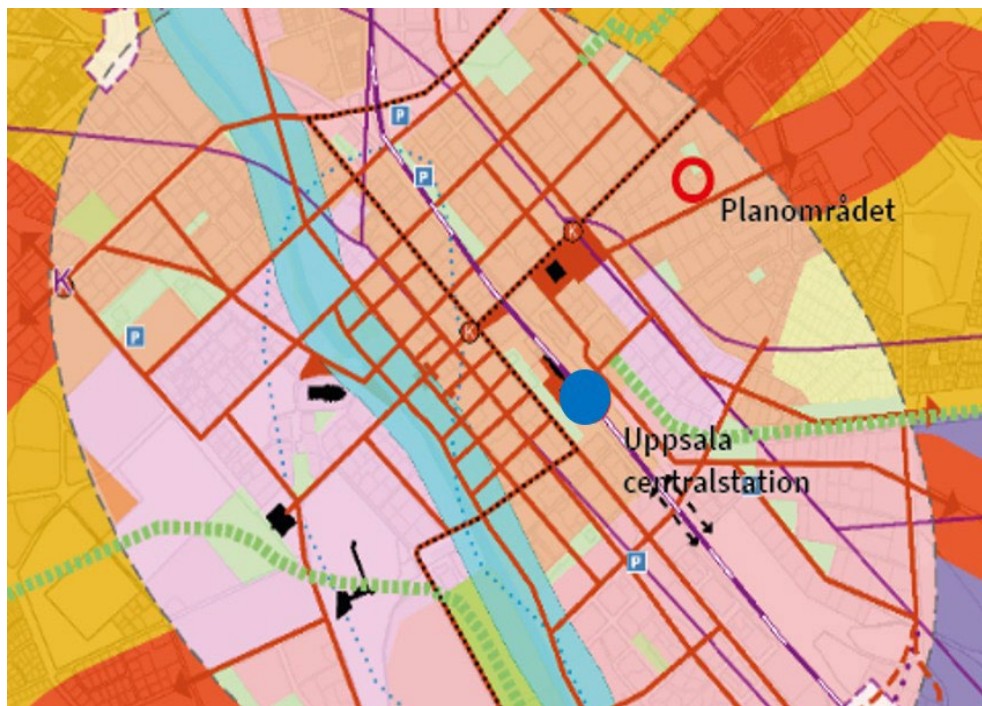
- Fastighetsförteckning*
- Antikvarisk konsekvensbedömning, Hille hus o Historia AB, 2022-04-20
- Dagvattenutredning för små detaljplaner, PE Teknik, 2023-12-21
- Enklare riskbedömning gällande grundvattnet, PE Teknik, 2023-10-30

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/eskil. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom område *Innerstaden* intill *stadsstråk* mot Gränby och Årsta centrum. Stadsstråk ska vara en sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik och de ska innehålla en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Stadsstråk ska utgöras 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 pekats ut 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.

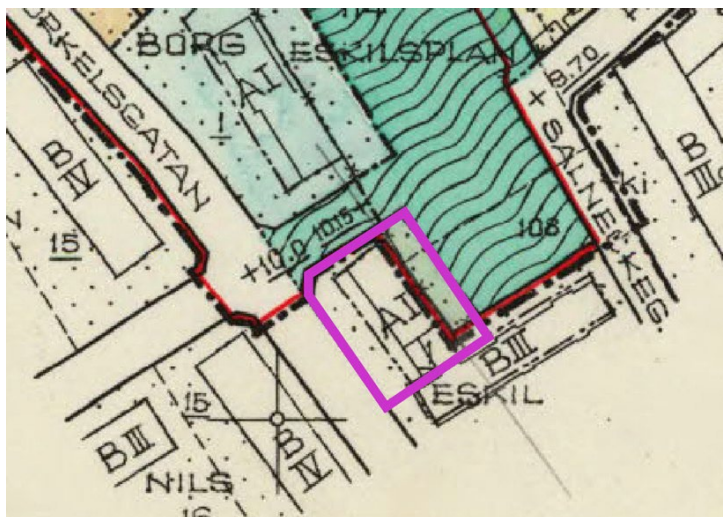
Vid förändring av bebyggelsen ska en blandad stadsmiljö med bostäder, handel och verksamheter eftersträvas. Handeln ska förstärkas och kvaliteten på arkitekturen ska höjas. Plats ska ges för kommande behov av offentliga verksamheter. Befintlig grönska ska tillvaratas och utvecklas och dagvatten ska omhändertas 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 byggnaden 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 för kvarteret Eskil (0380-64/FÅ15)*. Planområdet ligger inom röd markering.



Figur 5 Utdrag ur gällande *Stadsplan för Petterslundsområdet (0380-298)*. Planområdet ligger inom rosa markering.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen till centrumverksamhet. Syftet är också att långsiktigt bevara byggnaden och dess kulturhistoriska värden, men samtidigt möjliggöra anpassningar för att uppfylla tillgänglighetsanpassningar och förutsättningar för brandutrymning.

Planens huvuddrag

Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden har begärt planbesked för att ändra användning av en byggnad som ligger på en del av deras fastighet som de avser att stycka av och sälja.

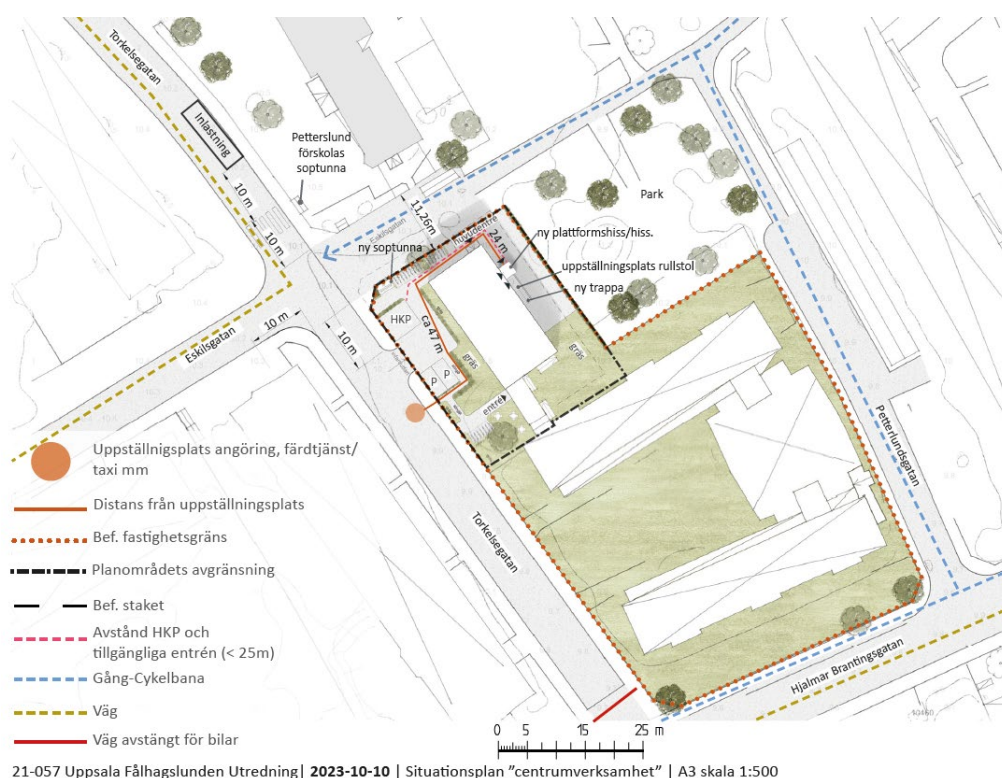
Markanvändning "allmänt ändamål" från den gällande detaljplanen är en beteckning som inte används längre. Planförslaget innebär att byggnaden istället får användningen centrumverksamhet.

Kulturhistoriska värden skyddas med skydd- och varsamhetsbestämmelser.

Det läggs rivningsförbud på byggnaden och ursprungliga exteriöra detaljer och byggnadsdelar ska bevaras. Undantag till rivningsförbudet är trappa vid baksidan av huset, fönster på den bakomliggande fasaden på bottenvåningen var hiss föreslås, och fönster på baksidan i källarvåningen som behöver ersättas med en ny dörr, vilken blir brandutrymningsvägen från källarvåningen. Detaljplanen möjliggör en hiss och trappa med plattform för rullstol med ny dörr till källarvåningen för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Hissen och trappan möjliggörs på fasaden på baksidan, för att inte påverka utformning av fasaden mot Torkelsgatan. Planen möjliggör att sidobyggnaden (som också kallas "loggian") som binder ihop barnstugan och flerfamiljshus kan glasas in, och staket tas bort för att uppnå ett mer ursprungligt utseende.

Byggnadens ursprungliga kulör och puts ska vara vägledande vid framtida omputsning av fasad. Det är viktigt att den samspelar med det tidigare pensionärshemmets fasad som ligger intill inom samma fastighet.

Önskvärd utformning styrs genom skyddsbestämmelser för ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön.

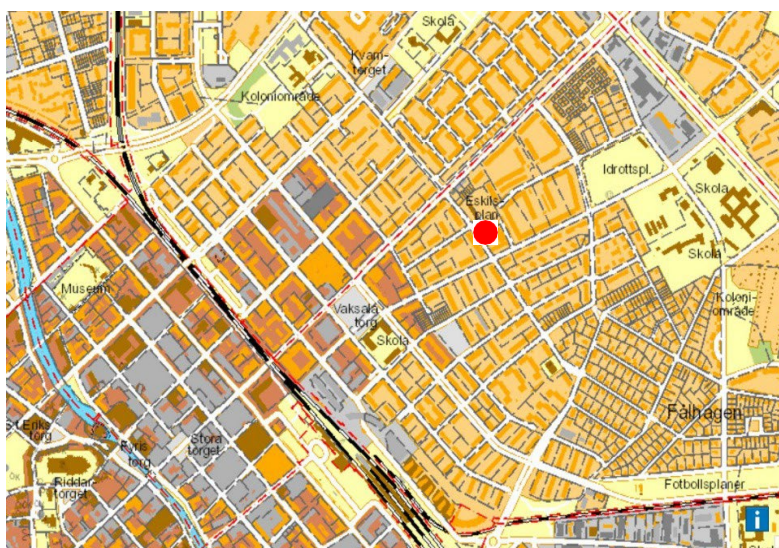


Figur 6 Illustrationsplan för fastigheten Fålhagen 15:2, exempel över möjlig tillbyggnad för hiss och trappa, samt möjlig utformning för parkeringar och soptunnor som möjliggörs i planförslaget.

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 suterrängvåning är cirka 480 kvadratmeter, bruttoarea är cirka 551 kvadratmeter. I direkt anslutning till fastigheten finns en park och en gång-och cykelbana.



Figur 7 Orienteringskarta. Planområde är markerad med röd punkt.

Allmän områdesbeskrivning

Fastigheten ligger i Uppsalas innerstad, i stadsdelen Fålhagen. Fålhagen är en stadsdel som ligger i nordöst om innerstaden och innehåller framför allt flerbostadshus i 3–5 våningar.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet innehåller en huvudbyggnad (en före detta barnstuga) som med en sidobyggnad (loggia) ansluter till ett flerbostadshus som tillhör bostadsrättsföreningen Fålhagslunden.



Figur 8 Flygfoto som visar planområdet som är markerad med röd linje, resten av fastigheten Fålhagen 15:2 är markerad med vit linje, och gång- och cykelväg är markerad med grön linje.

Byggnaderna inom planområdet är från 1945 och ritade 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 Petterlunds förskola på fastigheten Fålhagen 7:1. Den aktuella byggnaden står tom nu och är i behov av renovering.

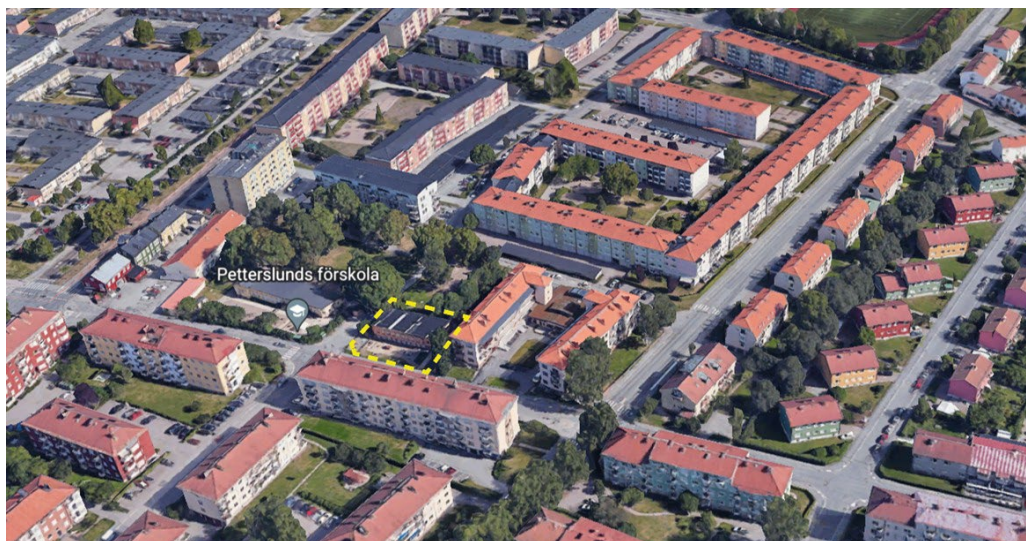
Barnstugans ursprungliga arkitektur, planlösning och betydelsefulla detaljer som dörrar, fönster, trappa, räcken, tackassar och öppna spisar är mycket välbevarade. Inga mer omfattande förändringar har gjorts vare sig exteriört eller interiört. Den är utpekad som en byggnad med ett mycket högt kulturhistoriskt värde och utgör en väsentlig del av områdets värden. Loggjan 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 Eskilsplan som inramas av stora träd och som fungerar som lektyta och lekplats.

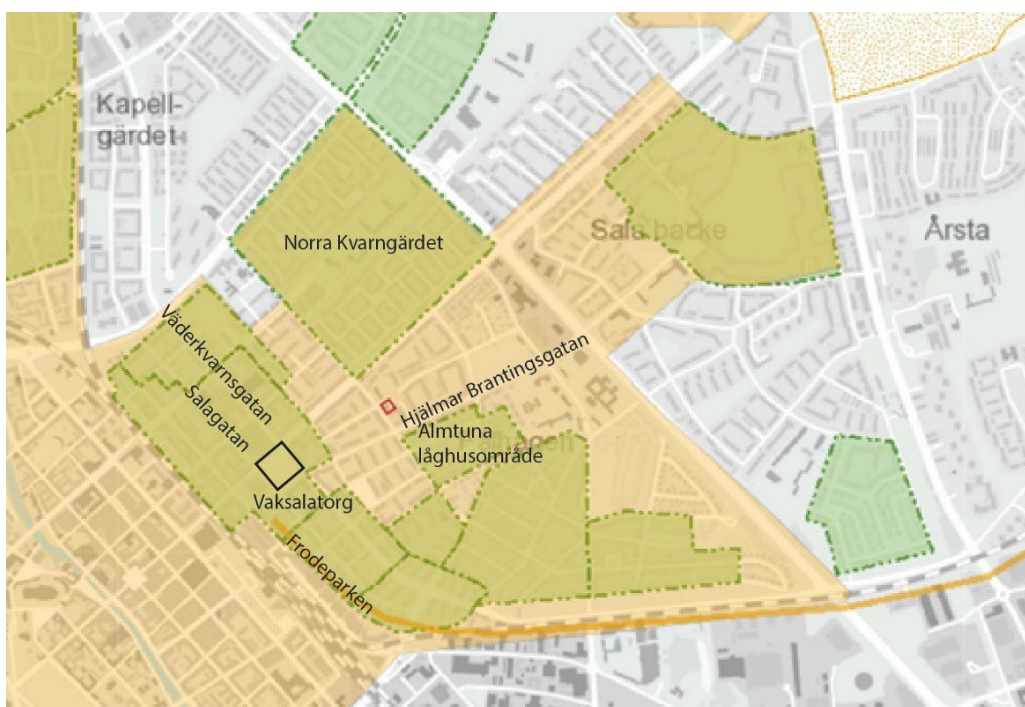
Planområdet ligger i direkt anslutning till en stadsdelspark. I närheten finns flerbostadshus på 3–5 våningar. De flesta hus i Fålhagen är byggda på 1940-talet och en del är byggda under 1950- och 1960-talen med vissa inslag från senare tider. Det finns även hus byggda på 1920-talet längs Frodeparken, Salagatan och Väderkvarnsgatan.

Almtuna låghusområde ligger cirka 100 meter sydöst från planområdet. Det är en konstnärligt värdefull miljö av stort arkitektoniskt och stadsplaneringsmässigt intresse. Det rymmer en enhetlig bebyggelse representativ för det tidiga 1940-talet med en inriktning på lågkostnadsbyggande, av mindre flerfamiljshus i ett rationellt utförande med fasader i puts och trä. Det finns en genomgående 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 kallade tätt-lågt bebyggelsen bildade mönster för det senaste kvartsseklets svenska bostadsbyggande, dock med få motsvarigheter i detaljutformningen.



Figur 9 Flygbild från som visar närmaste omgivningen av planområdet i stadsdelen Fålhagen. Planområde är markerat med gul streckad linje. Källa: Google Earth.



Figur 10 Karta visar kommunala kulturmiljöer-landsbygd markerade med gul färg, och kommunala kulturmiljöer-stad markerade med grön färg, planområdes avgränsning är markerad med röd linje.



Figur 11 Fotografi visar barnstugans fasader mot Torkelsgatan och mot gc-vägen.

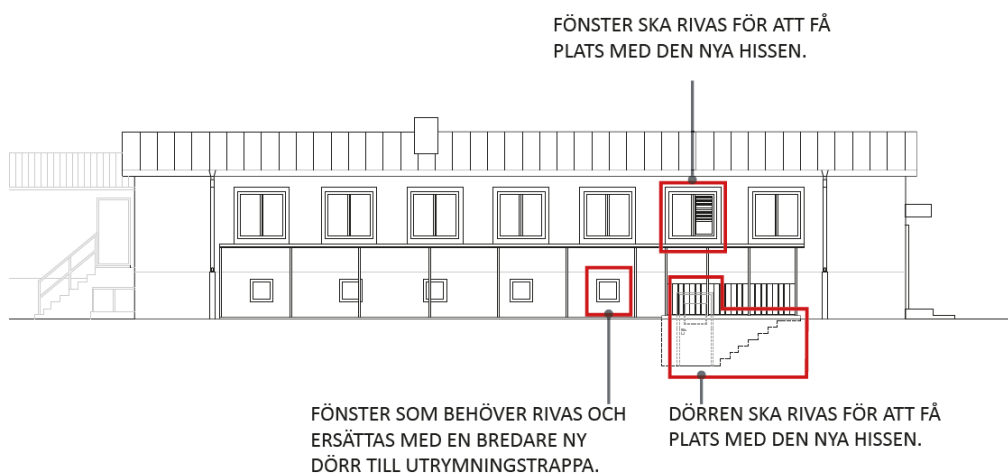
Förändringar

Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av en hiss på baksidan av byggnaden, för att möjliggöra tillgänglighet till entréplanet. Detaljplanen möjliggör också utbyggnad av ett nytt förråd på baksidan av byggnaden, ny placering av avfallshantering och anläggande av nya parkeringsplatser för bilar och cyklar. Tillbyggnaden av nya hissen, trappan som leder till hissen, avfallshantering, cykelparkeringar och det nya förrådet bedöms inte förändra stadsbilden.

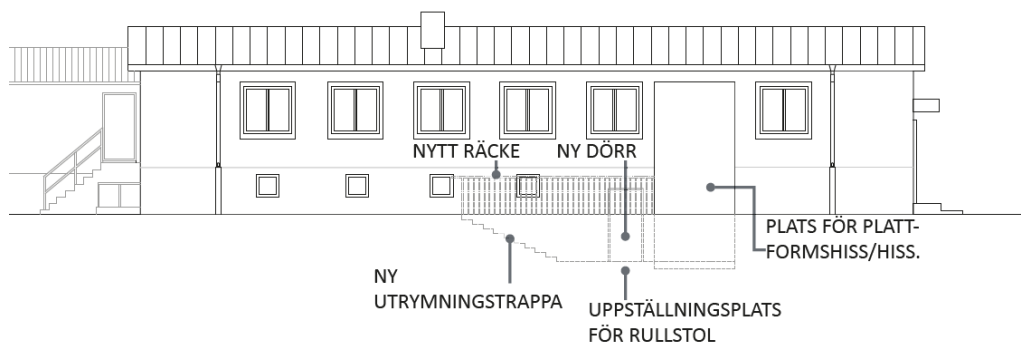
En ny trappa med plattform för rullstol bredvid hissen möjliggörs på husets baksida, vilken blir brandutrymningsvägen från källarvåningen. Detta möjliggörs genom att byggrättsytan utökas på baksidan. En konsekvens av en ny trappa är att den befintliga trappan behöver rivas, samt att ett fönster i källaren måste rivas och öppningen breddas för att få in en ny dörr till trappan. En ny dörr kommer att påverka planlösningen och fasaden på baksidan. När det gäller kulturvärden är fasaden på baksidan redan påverkad av hissen som föreslås i detaljplanen och det är lämpligt att trappa och hiss samlas. En ny trappa från källaren bör utformas likt den befintliga källartrappan i nordöst och påminna om denna. Hissen och dörren till källarvåningen som möjliggörs i detaljplanen blir en ny tillgänglig ingång till huvudbyggnaden.



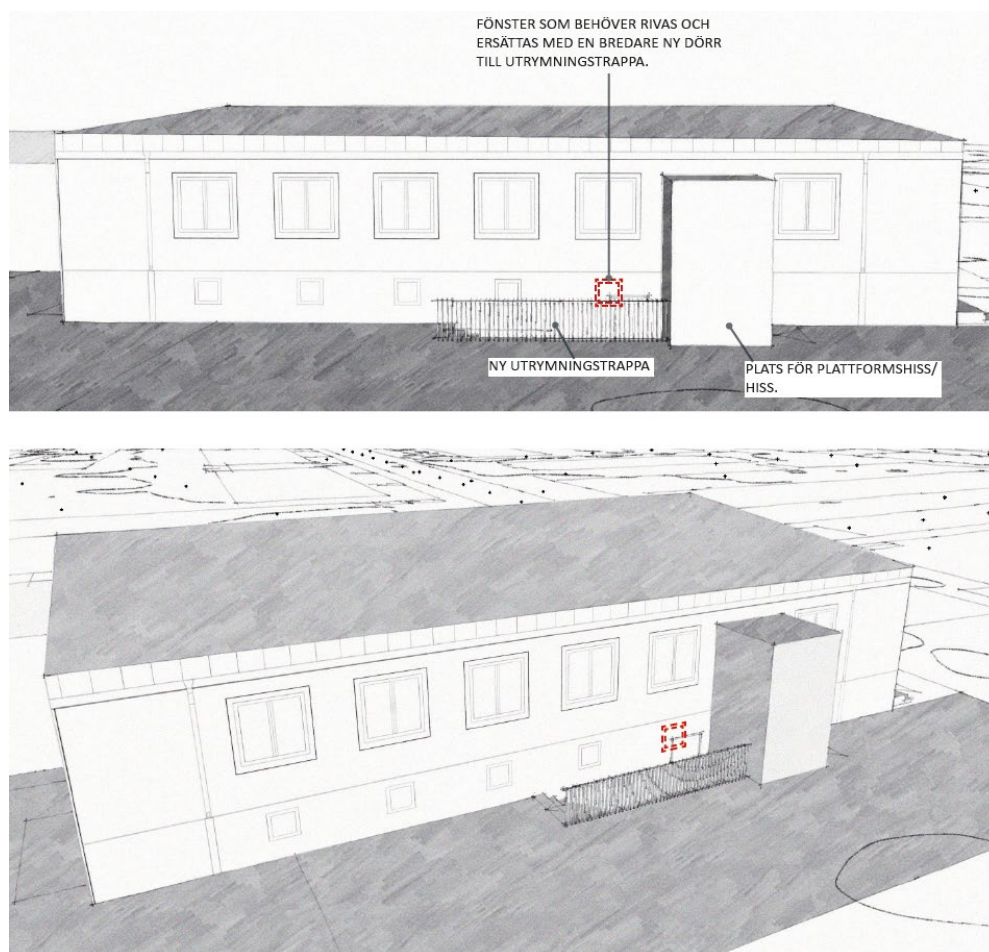
Figur 12 visar skärmtak på bakomliggande fasaden och trappa som leder till källarvåningen. Del av skärmtaket trappan och två fönster och en dörr behöver rivas för att möjliggöra en hiss.



Figur 13 Fasadritning av fasaden mot parken, som visar de fönster och den trappa som föreslås undantas från rivningsförbud, skyddsbestämmelsen q4 och varsamhetsbestämmelsen k2, för att möjliggöra en tillgänglighetsanpassning och ny brandutrymningsväg från källaren. Källa: A-sidan arkitekter.



Figur 14 Fasadritning över fasaden mot parken, som visar möjlig utbyggnad av hiss, plattform för rullstol framför ny trappa, samt möjlig ny trappa med räcke. Källa: A-sidan arkitekter.



Figur 15 Illustration som visar ett fönster som behöver rivas (inom den röda markeringen) för att kunna skapa en brandutrymningsväg från källarvåningen. Källa: A-sidan arkitekter.

Utöver möjligheten att bygga till en hiss och en trappa på byggnadens baksida möjliggör detaljplanen också nya cykelparkeringar, nytt förråd, ny markbeläggning, nya p-platser varav en p-plats för funktionshindrade, och komplementbyggnad för att förvara avfallshantering. Figur 6 visar illustrationsplanen med föreslagna förändringar.

Vid en avstyckning av fastigheten, är det viktigt att den före detta barnstugan och det före detta pensionärshemmet (nuvarande flerbostadshus) fortsatt läses ihop

som ett sammanhängande kvarter. Genomsiktligt staket, häck eller likt ursprungligt en spalje kan avgränsa fastigheterna.

Prickmark (marken får inte förses med byggnad eller plank) placeras så att den omöjliggör ny bebyggelse mot Torkelsgatan och vid flerbostadshuset och korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad eller staket) möjliggör bebyggelse av förråd, soprum och väderskyddade cykelparkeringar. Byggnadsarea på komplementbyggnader begränsas till 40 kvadratmeter för att tillgodose dagens funktionella behov och bevara planområdets karaktär.



Figur 16 ursprunglig spalje vid flerbostadshuset som är direktansluten till barnstugan. Källa: digitalt museum

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö C40A Uppsala. Planområdet ligger även inom kommunal kulturmiljö stad och land samt är en byggnad med mycket högt kulturvärde och att byggnaden inom planområdet omfattas av förvanskingsförbud (PBL 8:13).



Figur 17 Bild visar kulturhistorisk klassificering byggnader. Grönt: klass 1, mycket högt kulturvärde och förvanskingsförbud, gult: klass 2, blått: klass 3, turkos: avgränsning nuvarande fastighet Fålhagen 15:2.

Den tidigare barnstugan ingår i en sammanhängande bebyggelse tillkommen under 1930–50-talen. Den ingår i en 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. Det medför höga kulturhistoriska värden.

Utöver de kulturhistoriska värden 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.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen bedöms att barnstugan har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Det läggs rivningsförbud och planbestämmelser relaterade till varsamhet, kulturmiljö och utformning på byggnader. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning, fasadmaterial, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga. Ursprungliga dörrar och fönster ska bevaras. Undantag får göras för åtgärder som krävs för brandutrymning och tillgänglighet. Vid byte av taktäckningsmaterial på barnstugan ska taktäckningsmaterial bytas till bandplåt eller papptak, och vid ändring av taktäckning på loggian ska denna vara av rött lertegel, för att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär. Loggians socklar, trappa och golvbeläggning av röd kalksten samt tegelvägg och innertak ska bevaras. Planbestämmelser som avser att skydda exteriör och dess ursprungliga byggnadsdetaljer är: r1, q1, q2, q3, q4, k1, k2.

Tillbyggnation ska försiktigt anpassas till befintliga volymer. Taket på hissen får inte bryta takfoten. Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten. Skorsten och tekniska installationer på taket ska vara placerade symmetriskt i förhållande till främre fasadens mittlinje med intention att teknisk infrastruktur ska synas så lite som möjligt från Torkelsgatan. Det regleras med planbestämmelserna f3, f4 och f5.



Figur 18 Foto som visar Eskilsplan med bostadsrättsföreningen Fålhagslund till vänster, planområdet med den gamla barnstugan i mitten, och Petterslunds förskola till höger. Snett till höger syns de samtida bostadshusen i kvarteret Nils. Käla: antikvarisk konsekvensbedömning, Hille hus o Historia AB



Figur 19 Fotona visar entrédörrar med omfattningen av Roslagssten som skyddas med planbestämmelse q2 och fönster och dörrar som exempel på karakteristiska ursprungliga byggnadsdetaljer som skyddas med planbestämmelsen q4. Foton höger också visar loggians golvbeläggning av röd kalksten samt tegelvägg som ska bevaras. Det regleras med planbestämmelse q1.



Figur 20 foton visar loggian vilkens socklar, trappa och golvbeläggning av röd kalksten samt tegelvägg och innertak ska bevaras. Det säkerställs med skyddsbestämmelse q1. Loggian får glasas in som regleras med planbestämmelse f1. Staket är inte ursprunglig och kan tas bort vid renoveringen för att uppnå utseende som liknar den ursprungliga. Det regleras dock inte med planbestämmelse. Källa: antikvarisk konsekvensbedömning, Hille hus o Historia AB.



Figur 21 foton visar loggians golvbeläggning av röd kalksten samt tegelvägg som ska bevaras. Det säkerställs med skyddsbestämmelse q1.



Figur 22 foton visar ursprungliga snickerierna såsom fönster och sparrarna vid takfoten samt en del av fasaden murad med lättbetong som putsats och målats i en ockragul kulör. De skyddas med planbestämmelsen k2 och q4. Källa: antikvarisk konsekvensbedömning, Hille hus o Historia AB.



Figur 23 Foton visar fönster som exempel på karakteristiska ursprungliga fönster som skyddas med bestämmelse q4.

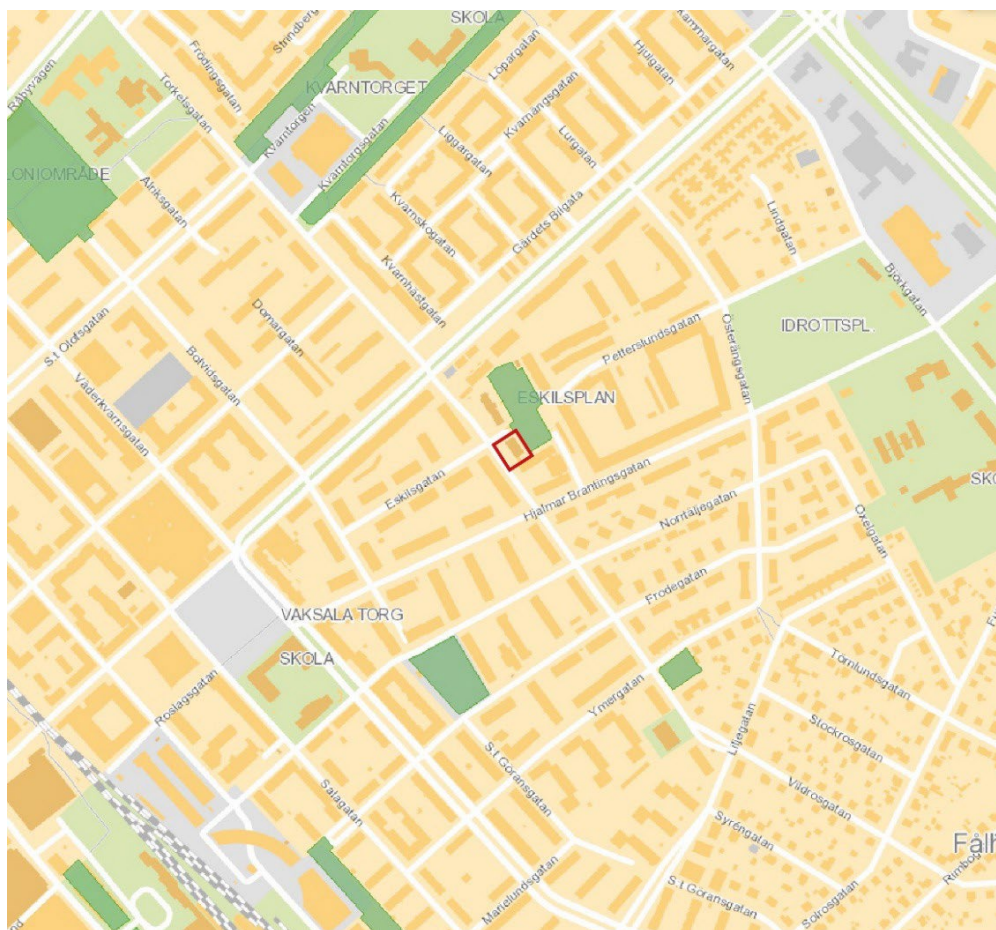
Park och natur

Förutsättningar

Stadsdelsparken Eskilsplan ligger precis bredvid planområdet, ca 3960 kvadratmeter stor. 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.

Förändringar

Detaljplanen påverkar inte parken.



Figur 24 Karta visar parker i närheten till planområdet i stadsdelen Fålhagen. Planområdets avgränsning markeras med rött, parker är markerade med mörkgrönt.

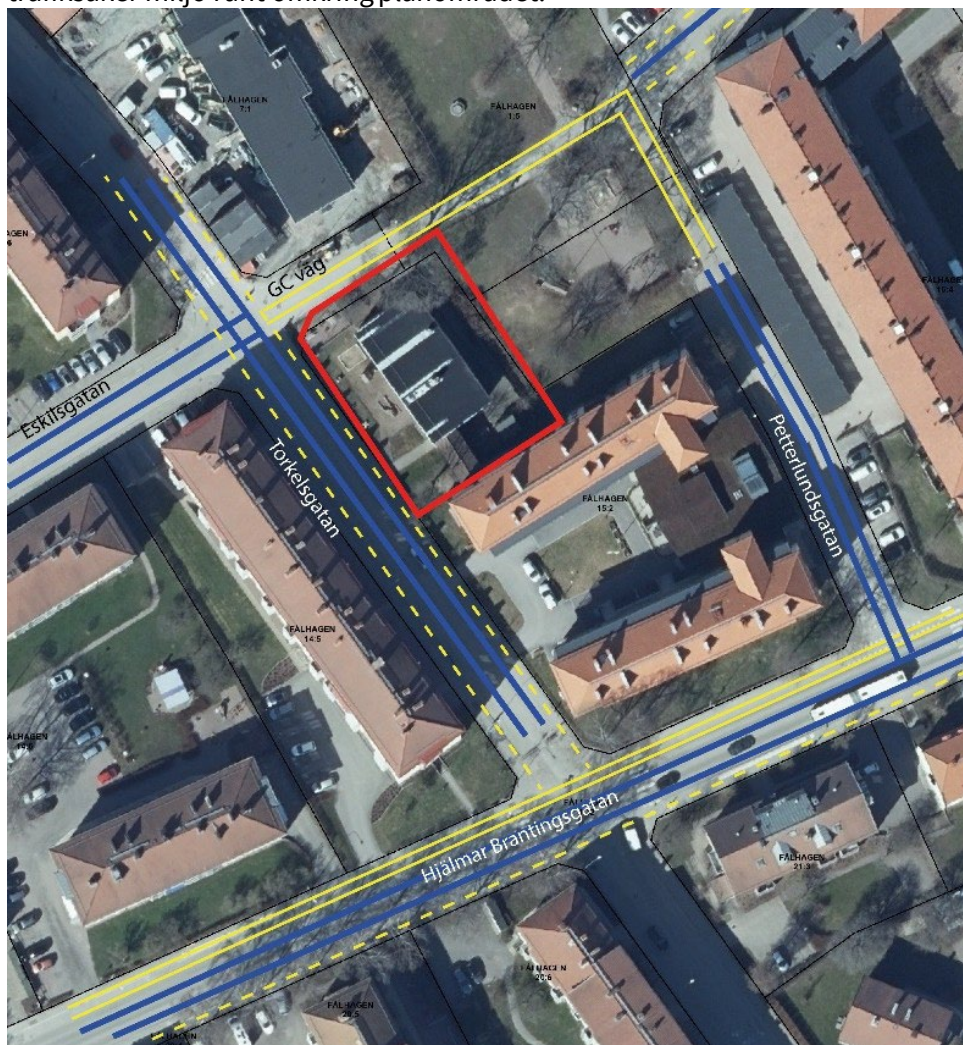
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger i närheten 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 mellan Torkelsgatan och Hjalmar Brantingsgatan är stängd för bilar och öppen bara för gång och cykel. Det skapar en lugn och trafiksäker miljö runt omkring planområdet.



Figur 25 Karta visar gatenät 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 kopplat till resten av staden med gång- och cykelvägar. Planområdet är direkt anslutet till stadens huvudcykelnät i blandtrafik (Torkelsgatan) och ligger bara 100 meter från huvudcykelnätet på Hjalmar Brantingsgatan. Det finns även en gång- och cykelväg mellan Petterlunds förskola och planområdet som bidrar mycket till trafiksäkerhet och möjligheten till hållbara transporter.

Det finns två entréer till planområdet: från Torkelsgatan och från gc-vägen. Det finns tre entréer till huvudbyggnaden: en på framsidan i Torkelsgatan, en från gc-vägen och en på baksidan mot parken.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl kopplat till resten av staden med bussförbindelser. Vaksalagatan och Hjalmar Brantingsgatan har goda nordsydliga buss- och gång- och cykel förbindelser mellan innerstaden och stadens norra och nordöstra delar.

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



Figur 26 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, grön, och blå färg.

Förändringar

Gång- och cykeltrafik

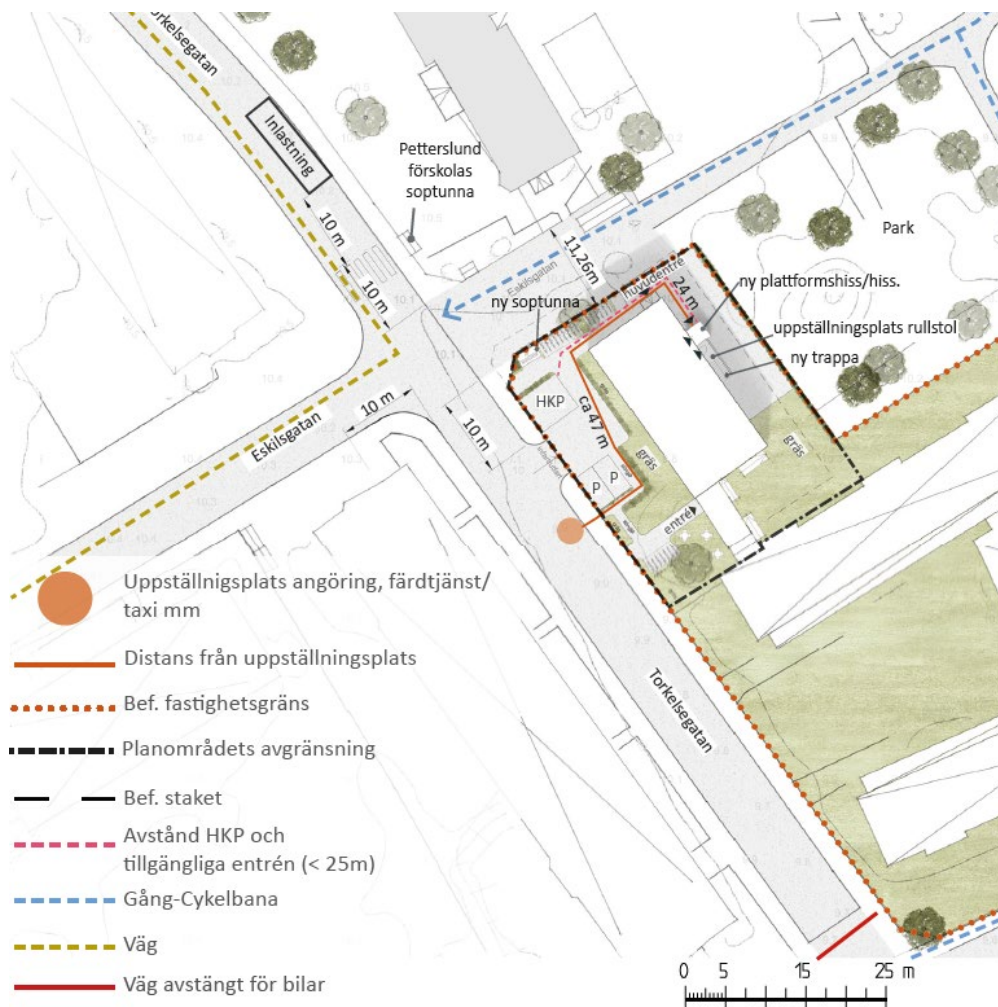
Detaljplanen påverkar inte gång- och cykeltrafiken. Det finns en gång-och cykelbana som är direktansluten till planområdet. Möjligheten till omplacering av soptunnor inom planområdet bidrar till att gång- och cykelvägen blir mer trafiksäker för att avfallsfordon inte längre skulle behöva backa längs gc-vägen. Detta medför att det blir tryggare för cyklister och gående att röra sig i området.

Parkering och angöring

Enligt parkeringstalet för verksamheter gäller 40 cykelparkeringar för 1000 kvadratmeter bruttoarea och 5 bilparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För verksamheter inom planområdet motsvarar det 20 cykelparkeringar och 3 bilparkeringar. Detaljplanen möjliggör bilparkeringar inom kvartersmark vid Torkelsgatan med en gemensam in-och utfart från Torkelsgatan.

Det finns möjlighet för fastighetsägaren att köpa två parkeringsplatser i parkeringshus i närheten av planområdet. I så fall ska bara parkering för rörelsehindrade finnas på kvartersmark. På det sättet minskas hårdgjord yta på främre gården vid Torkelsgatan. En grön gård framför byggnaden är förenlig med kulturmiljövärdena. Det är karakteristiskt att byggnaden har en grön framsida.

Sophantering och angöring för leveranser kan ske på Torkelsgatan vid Petterlunds förskola. Avstånd från inlastningsplats och föreslagen placering av soptunna är cirka 30 meter och stämmer med krav från Uppsala Vatten och Avfall AB. Angöring för färdtjänst kan ske på kanstensparkering längs Torkelsgatan, på avstånd av cirka 47 meter från den entré där det i detaljplanen möjliggörs en hiss, vilket blir den enda tillgängliga entrén till huvudbyggnaden.



Figur 27 Utsnitt från illustrationsplan som visar ett exempel på möjlig placering av parkering och inlastning.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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. Detta i och med att bilparkering för rörelsehindrad med in- och utfart till Torkelsgatan är möjlig att anordna på ett avstånd inom 25 meter från närmsta tillgängliga entré. Detaljplanen möjliggör en hiss på fasaden vid parken vilket kommer att skapa tillgänglighet till alla våningar i byggnaden. Angöring för färdtjänst kan ordnas på kanstensparkering i Torkelsgatan, på ett avstånd på cirka 47 meter från platsen där en hiss kan byggas, vilket blir en tillgänglig entré.

Sociala frågor

Barnperspektivet

Planområdet har tidigare använts som förskola. Möjligheten till förskoleanvändning har tagits bort. Enligt utbildningsförvaltningens samrådsyttrande kan kravet på förskola tas bort då utbildningsförvaltningen valde att lämna lokalerna 2019. Det är idag svåra lokaler att bedriva förskoleverksamhet i och kravet att bevara byggnadens kulturmiljö i kombination med nödvändig tillgänglighetsanpassning samt förhållandevis få förskoleplatser ger en förmodad hög kostnad per förskoleplats. Petterlunds förskola ligger dessutom på grannfastigheten. Även om det lokalt är brist på förskoleplatser finns på totalen en överkapacitet.

Det finns en stadsdelspark och lekplats i närheten av planområdet och goda möjligheter till kommunikationer med gång, cykel och buss för lite äldre barn.

Äldreperspektivet

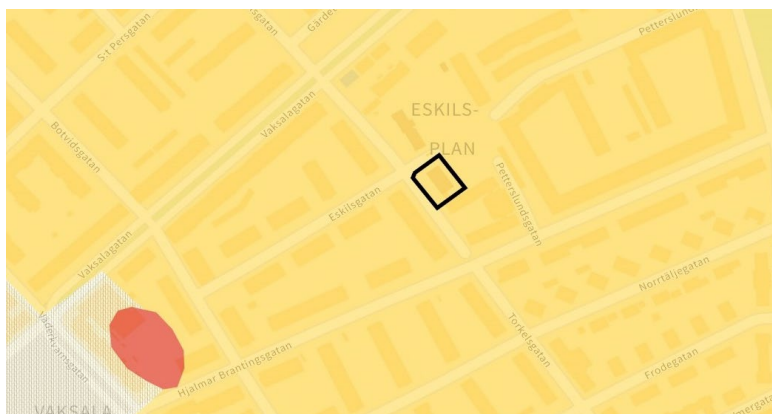
Detaljplanen möjliggör verksamheter som skapar bättre tillgång till service för närboende. Området ligger centralt med närhet till kollektivtrafik, verksamheter och handel.

Trygghet

Det finns möjlighet att cykla till planområdet och biltrafik är av låg intensitet på Torkelsgatan eftersom den är stängd för biltrafik vid korsningen med Hjalmar Brantingsgatan. Planområdet är beläget i ett lugnt område där störningarna från omgivningen är begränsade. Planen möjliggör verksamheter som skapar mer aktivitet på platsen vilket kan bidra till fler ögon på platsen och en större upplevd trygghet.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av lera och silt. Det finns inte risk för ras eller skred och instabila markförhållanden eftersom området är plant.



Figur 28 Karta visar jordarter. Lera och silt markeras med gult, berg markeras med rött, lera och 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

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. 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 att använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån 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 ämnena Antracen, bromerande difenyleter, Fluoranten, Kvicksilver, PFOS och Tributyltenn.

Föreslagen dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska 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 12 timmar.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att vid den ändrade markanvändningen bedöms det bli en minskning av flödet med 2 liter per sekund vid 10 minuter 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. Detta säkerställs dock inte i detaljplanen med någon bestämmelse, för att för att planområdet ligger inom låg riskzon för grundvattnet. Dagvatten från parkeringsytan föreslås även ledas till en nedsänkt växtbädd som är dimensionerad för 20 millimeter nederbörd i nordöstra kanten av parkeringen.

I dagvattenutredningen föreslås att dagvatten från parkeringsytorna genomgår rening och fördröjning i en nedsänkt växtbädd eller via permeabel beläggning. Detta regleras dock inte i detaljplanen. Dagvatten från tak- och resterande markytor föreslås ledas likt tidigare direkt till förbindelsepunkten utan att genomgå rening eller fördröjning.

Dagvattenutredningen föreslår en ny förbindelsepunkt för vatten i Torkelsgatan. Markhöjder på fastigheten behöver beaktas för att möjliggöra passage av skyfall utan att byggnaderna skadas.

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

Den tillbyggnad som detaljplanen möjliggör, innebär en ökning av vissa föroreningar, om inga dagvattenåtgärder genomförs. De föreslagna dagvattenåtgärderna ger god rening och med permeabel beläggning kommer samtliga föroreningar förutom bly och PAH16 minska eller vara densamma vid jämförelse med befintlig situation. Med en nedsänkt växtbädd kommer även mängden kväve, zink och suspenderat material öka vid jämförelse med befintlig situation. Då utsläppet av föroreningarna bedöms vara litet, trots en ökning efter exploatering, bedöms kommande ombyggnation inte påverka miljö kvalitetsnormerna för recipienten negativt eller bidra till ett ökat flöde till förbindelsepunkten.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområde (Uppsala- och Vattholmaåsarna) och inom den yttre (sekundära) skyddszonen. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen. 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.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Känsligheten ur grundvattensynpunkt klassas inom aktuell fastighet som låg. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 målar.

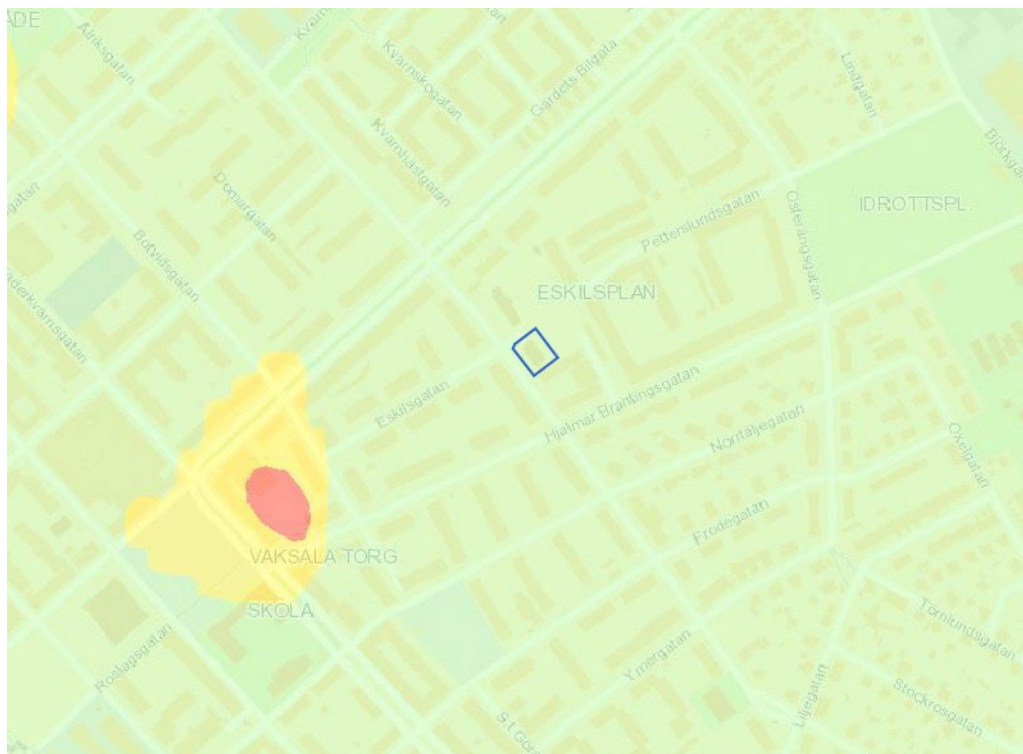
Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god 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 till år 2027.

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.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvattnet.



Figur 29 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.

Föreslagna åtgärder

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvattnet. Vid planerad situation föreslås asfaltsytan på baksidan ersättas med stensmjöl och grus och dagvatten från parkeringsytan föreslås renas och fördröjas i en nedsänkt växtbädd eller via permeabel beläggning. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

En ombyggnation av fastigheten innebär en ökning av vissa föroreningar, om inga dagvattenåtgärder anläggs. De föreslagna dagvattenåtgärderna ger rening av dagvatten vilket innebär att samtliga mängder av föroreningar som lämnar fastigheten minskar jämfört med innan ombyggnationen.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Fyrisån och påverkas inte av översvämning från ån.

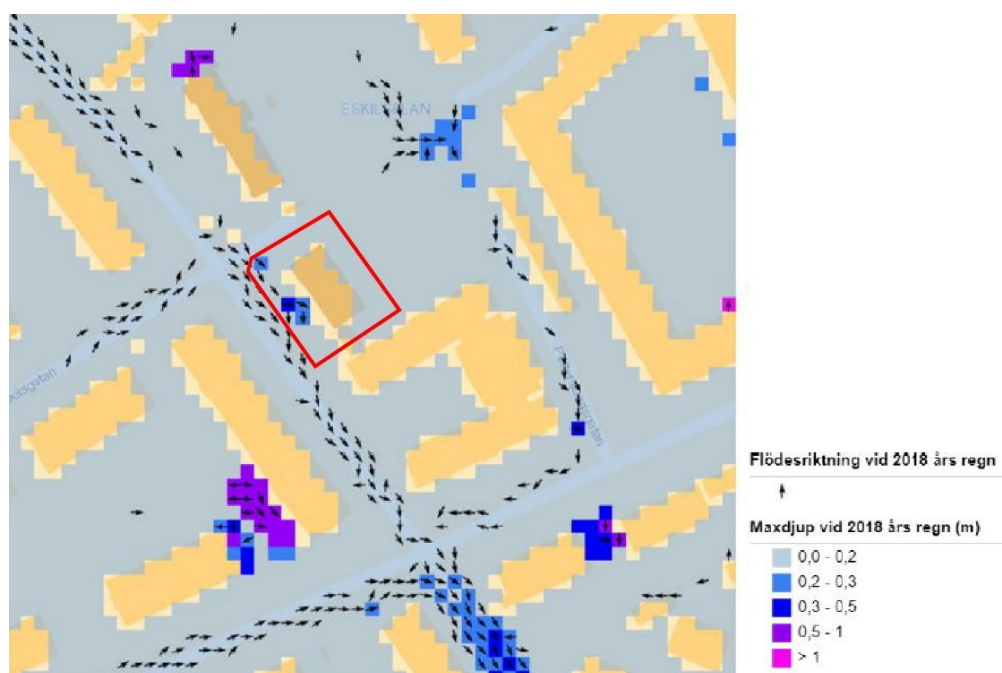
Översvämningsrisk vid extrema regn

En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s lågpunktskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

Det finns ett instängt område på framsidan av fastigheten mot Torkelsgatan. Vid ändring av markytor behöver sekundära avrinningsvägar säkerställas för att garantera att byggnaden inte riskerar att skadas till följd av ett skyfall.

Tillbyggnader som möjliggörs i planförslaget bedöms inte påverka fastighetens avrinningsvägar och säker skyfallsavrinning kan därav fortsatt ske. Befintliga vattenansamlingar som bildas inom fastigheten behöver fortsatt hanteras inom fastigheten vid förändring av markytor.

I Uppsalas strukturplan för vatten som skapades av Uppsala Vatten och Avfall AB har det föreslagits en skyfallsled längs Torkelsgatan, se figur 7. Det är viktigt att beakta höjdsättning och avrinningsvägar i anslutning till planområdet och i korsningen mellan Torkelsgatan och Eskilsgatan. Detta för att säkerställa att kommande ombyggnation inte påverkar skyfallsleden längs Torkelsgatan.



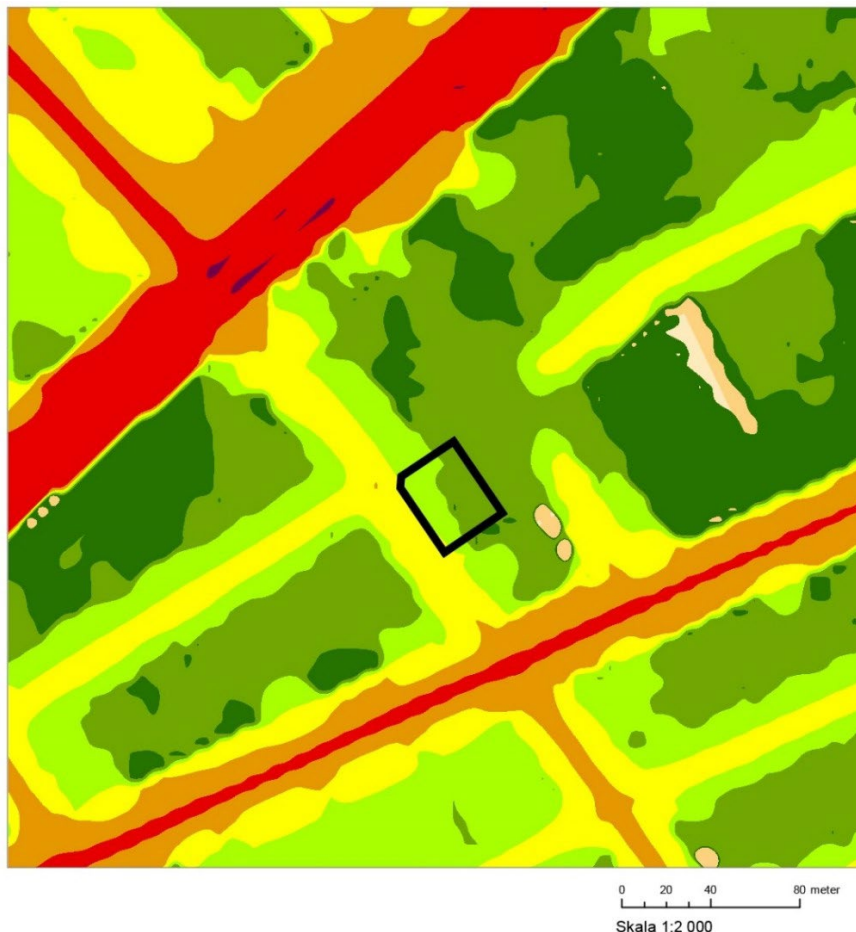
Figur 30 bilden visar strukturplan för vatten (Uppsala vatten och Avfall AB) med maximalt vattendjup (meter) vid framtida 100-års regn. Planområde visas med röd avgränsning, maxdjup mellan 0 och 0,2 meter med ljusblå yta, 0,2 till 0,3 meter med blå yta, 0,3 till 0,5 meter med mörkblå yta, 0,5 till 1 meter med lila yta och över 1 meter med rosa ytan. Yttliga avrinningsvägar (skyfallsled) vid befintlig situation visas med svarta pilar. Källa: skyfallskartering Uppsala [Skyfallskartering Uppsala \(uppsalavatten.se\)](http://skyfallskartering.Uppsala(uppsalavatten.se))

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns en god ljudmiljö i hela planområdet som är omgiven av park, gång- och cykelbana, bostadsrättsförening Fålhagslunden och Torkelsgatan. Torkelsgatan är

den enda biltrafikerade gatan som planområdet ansluter till och den är stängd för biltrafik vid sin anslutning till Hjalmar Brantingsgatan. Därför är biltrafik av ganska låg intensitet och bullernivåer överstiger inte 55 decibel på gården vid Torkelsgatan och 50 decibel på gården vid parken, bakom huvudbyggnaden. Närmsta verksamheten till planområdet är Peterlunds förskola som ligger på andra sidan gc- vägen. Att ljudmiljön inomhus uppfyller riktvärdena säkerställs vid bygglovsskedet.



Figur 31 Karta visar bullernivåer i området. Planområdets avgränsning markeras med svart linje. Buller över 75 decibel markeras med mörklila, buller mellan 65 och 70 decibel markeras med röd, buller mellan 60 och 65 decibel markeras med orange, buller mellan 55 och 60 decibel markeras med gul, buller mellan 50 och 55 decibel markeras med ljusgrön och buller mellan 45 och 50 decibel markeras med grön, buller mellan 40 och 45 decibel markeras med mörkgrön. Flygbuller markeras med streckad röd yta, flygplatsinfluensområde markeras som streckad orange yta, skjutbanabullerområde markeras som streckad blå yta, skjutbana utan bullerutredning markeras med röd stjärna.

Markföreningar

Det finns inga registrerade markföreningar inom planområdet.

Luft

Beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM10) för ett normalt utsläppsår 2020 i planområdet överstiger inte miljö kvalitetsmålet 15 mikrogram per kubikmeter. Värdena inom planområdet är 10–15 mikrogram per kubikmeter. Planen klarar både

normvärdet från miljö kvalitetsnormer (40mikrogram per kubikmeter) och miljö kvalitetsmålet (15mikrogram per kubikmeter).

Dags- och solljus

Inom planområdet finns det gårdsytor med både skugga och sol under hela året. Solstudier visar att gården mot Torkelsgatan är mer solbelyst under året för att den ligger mot söder, är belägen vid gatan, och eftersom det bara står ett träd placerad vid loggian. Den bakomliggande gården är direktansluten till en park, med varierande sol-och skugga under dygnet. Skugga som skapas av tak ovanför cykelparkering och av de tillbyggnader som möjliggörs i planförslaget bedöms inte betydligt försämrade befintliga förutsättningar. Det bedöms inte finnas betydliga förändringar av dagsljus i huset.



Figur 32 bild visar sol och skugga i planområdet under vår- och höstdagjämning kl. 09:00 (vänster), kl. 12:00 (i mitten), och kl. 15:00 (höger).



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



Figur 34 bild visar sol och skugga i planområdet under 22 december kl. 09:00 (vänster), kl. 12:00 (i mitten), och kl. 15:00 (höger).

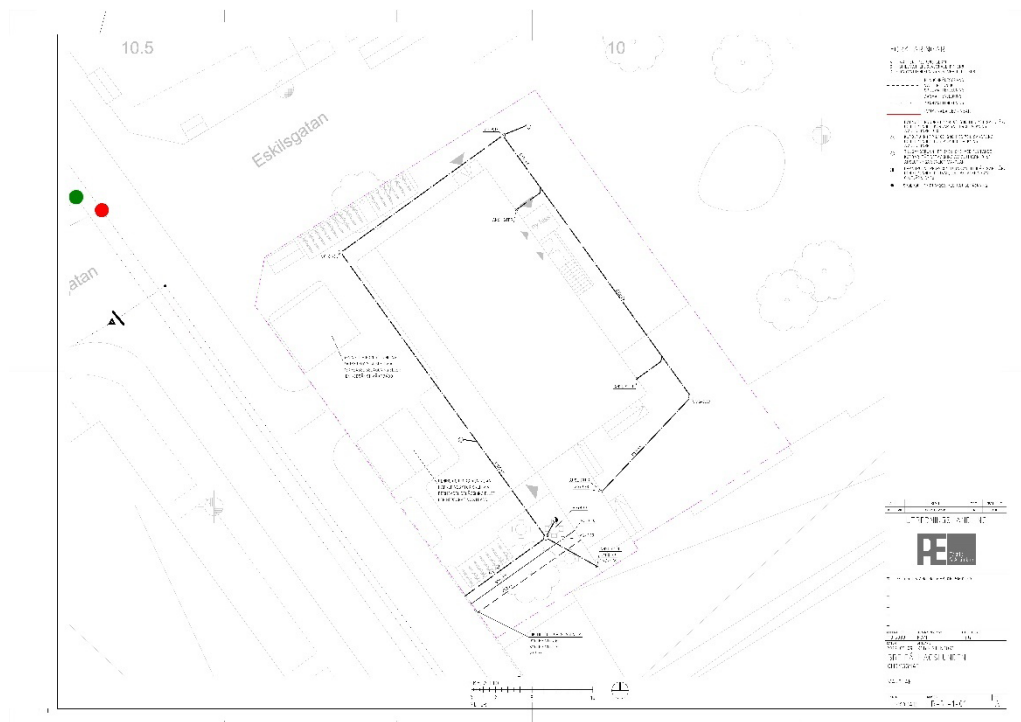
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. För fastigheten föreslås en ny förbindelsepunkt i Torkelsgatan. Planen ligger i kommunens verksamhetsområde Kungsängsverket för vatten och spillvatten. Vatten och spillvatten från planområdet leds till Kungsängsverket. Det krävs inget område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (U-område).

Dagvattenledningar

Ett förslag på rening och fördröjning av parkeringsytan som sker via permeabel beläggning eller en nedsänkt växtbädd finns i dagvattenutredningen. Det styrs inte dock med detaljplanen. Dagvatten från tak-och resterande markytor kan därav likt tidigare ledas direkt till förbindelsepunkten utan att genomgå rening eller fördröjning. En ny förbindelsepunkt föreslås i fastighetens södra hörn vid Torkelsgatan.



Figur 35 Karta visar föreslagen ombyggnad av VA-plan med planerade vattenledningar, vattenledning markeras 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 grönt, blått och rött.

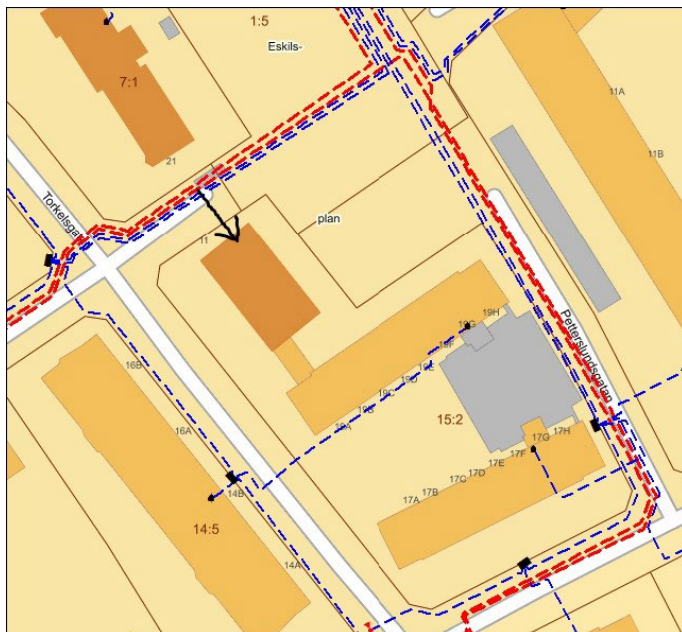
Avfall

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

Avfallskärl/soprum kan i stället placeras inom planområdet vid korsningen Torkelsgatan/Eskilsgatan så att avståndet till inlastning blir så litet som möjligt. Detta möjliggörs i detaljplanen genom att tillåta komplementbyggnader i denna del av planområdet. För att undvika backrörelser föreslås en ny plats för engöring av avfallsfordon på Torkelsgatan framför Petterlunds förskolan, på 10 meters avstånd från övergångställen och cirka 32 meter från soptunnan.

El

Vid en avstyckning av bygganden inom planområdet behöver denna ha egen elservis och anslutningen av den kommer att ske på norra sidan om fastigheten från gång- och cykelstråket. Det krävs ingen ny transformatorstation då detaljplanen endast medger en mycket begränsad möjlighet till tillbyggnad.



Figur 36 karta visar möjlighet till anslutning till el-tjänst 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. Vattenfall AB Heat Sweden behöver kontaktas i god tid om planerad bebyggelse skulle medföra ändring av ledningsnätet. Fastighetsägare behöver även kontakta Vattenfall AB Heat Sweden för att skapa en ny anslutning.

Tele och bredband

Det finns en befintlig anslutning till bostadsrättsförening Fålhagslundens flerbostadshus. Planområde har inte egen anslutning ännu. Skanova ser inga problem för att kunna förse en ny fastighet inom planområdet med fiber så som Fålhagen 15:2. En ny anslutning behöver beställas.

Motiv till detaljplanens regleringar


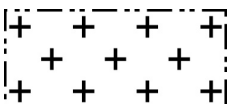
Detaljplanens reglering följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2020:6.

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 en blandad stadsmiljö och stadsliv som är i enlighet med Innerstadsstrategin för stadsdelen Fålhagen.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad eller plank</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att inga nya komplementbyggnader eller plank 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 eller staket.</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 angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Befintlig nockhöjd på 16 meter, 14,2 meter, och 12 meter ska inte överskridas. Nockhöjd på 16 meter över nollplan motsvarar 5,8 meter över markplan, nockhöjd på 14,2 meter över nollplan motsvarar 4 meter över markplan, nockhöjd på 12 meter över nollplan motsvarar 2,2 meter över markplan.</p>
α_1	<p><i>Takvinkeln ska vara 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>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter</i></p> <p>Planbestämmelsen möjliggör komplementbyggnader, förråd och cykelparkering med tak</p>
r₁	<p><i>Byggnad får inte rivas.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att bevara huvudbyggnad och tillhörande loggia som har höga kulturhistoriska värden.</p>
n₁	<p><i>Endast 65 % av markytan får hård göras</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att begränsa hårdgjord yta på gården vid Torkelsgatan. En grön främre gård är förenlig med kulturmiljövärdena.</p>
k₁	<p><i>Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmateriäl, loggians innertak, materiäl och materiälbehandling, färagsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga.</i></p> <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.</p>
k₂	<p><i>Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmateriäl, materiäl och materiälbehandling, färagsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga. Undantag får göras för åtgärder som krävs för brandutrymning och tillgänglighet.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden. Vid byte av taktäckningsmateriäl på barnstugan ska taktäckningsmateriäl bytas till bandplåt eller papptak, för att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär.</p>
q₁	<p><i>Loggians socklar, trappa och golvbeläggning av röd kalksten samt tegelvägg och innertak ska bevaras.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bevara de karaktäristiska byggnadsdetaljerna som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
q₂	<p><i>Entrépartiet med ursprunglig trappa och omfattning av Roslagssten ska bevaras.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bevara den karaktäristiska byggnadsdetaljen som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.</p>
q₃	<p><i>Ursprungliga fönster och dörrar ska bevaras.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden.</p>
q₄	<p><i>Ursprungliga fönster och dörrar ska bevaras. Undantag får göras för åtgärder som krävs för brandutrymning och tillgänglighet.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden, och samtidigt möjliggöra brandutrymning och tillgänglighet. Vid skapandet av dörren för brandutrymning och nya hissen får befintligt fönster i källarvåningen rivas, och öppningen breddas. Vid skapandet av nya hissen får befintligt fönster på bottenvåningen rivas.</p>
f₁	<p><i>Inglasning av loggia får göras.</i></p> <p>Syftet med inglasning är att möjliggöra en ändamålsenlig användning av utrymmet.</p>
f₂	<p><i>Endast hiss, plattform, trappan och skärmtak får finnas.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en hiss, plattform, trappa och skärmtak för fortsatt användning av byggnaden genom att skapa tillgänglighet. Planbestämmelsen ska också säkerställa att byggnaden fortsatt behåller sin karaktär. Hissen, plattformen och trappan ska gestaltas för att göra ett så litet visuellt avtryck som möjligt på byggnaden och miljön.</p>
f₃	<p><i>Taket på hissen får inte bryta takfoten.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att långsiktigt bevara byggnaden och dess kulturhistoriska värden.</p>
f₄	<p><i>Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	avgränsning mot stamfastighet och anpassas till befintlig byggnad och miljöns karaktär.
f ₅	<p><i>Skorsten och tekniska installationer på taket ska vara placerade symmetriskt i förhållande till främre fasadens mittlinje.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att teknisk infrastruktur ska synas så lite som möjligt från Torkelsgatan. Detta för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden långsiktigt.</p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägoförhållanden

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

Gemensamhetsanläggningar

Planen berör inga gemensamhetsanläggningar.

Servitut och rättigheter

Det finns inga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen möjliggör att fastigheten Fålhagen 15:2 kan styckas av, så att en egen fastighet för centrumändamål bildas. Fastighetsägare ansvarar för fastighetsbildningskostnader inom kvartersmark.

Tekniska frågor

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 byggreglaterade skador.

Den förenklade riskbedömningen för grundvatten har utrett 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 förebyggande och riskreducerande åtgärder gällande infrastruktur, dag- och spillvatten, brandbekämpning, markarbeten, snöupplag, och miljöfarlig verksamhet bedöms kunna minimera dessa risker. Åtgärder finns listade i den förenklade riskbedömningen för grundvatten.

Ledningar

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

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning ger förslag på lösning för dagvattenhantering på fastigheten.

Ett förslag på rening och fördröjning av parkeringsytan som sker via permeabel beläggning eller en nedsänkt växtbädd finns i dagvattenutredningen. Det styrs inte dock med detaljplanen. 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 införda dagvattenåtgärder.

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 och i planbeskrivningens avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom zon med låg känslighet för grundvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Planavtal

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

Skadeersättning och inlösen enligt 14 kapitlet i plan- och bygglagen

Rätten till ersättning uppkommer när rivningsförbud införs i en detaljplan. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan fick laga kraft. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Se 15 kap. 5 § PBL.

Om kommunen avser att införa rivningsförbud i en detaljplan får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av detta att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Se 5 kap. 26 § PBL. Föreläggandet görs innan antagandet av planen. Vid ett föreläggande får kommunen inte anta detaljplanen innan tidsfristen har löpt ut.

Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Om skadan inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden finns dock rätten till ersättning eller inlösen kvar. Se 14 kap. 27 § PBL.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen.

Av förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen framgår att med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som byggnaden är belägen på, vilket i de flesta fall är detsamma som hela den aktuella fastigheten (jfr prop. 1985/86:1 s. 391). När kvalifikationsgränsen för betydande skada ska bedömas ska hänsyn även tas till vissa andra beslut om restriktioner för markanvändningen

enligt plan- och bygglagen, kulturmiljölagen, miljöbalken och skogsvårdslagen (14 kap. 22 § PBL).

I 14 kap. PBL finns fler bestämmelser om ersättningsbestämmande. Om skadan bedöms som betydande ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av den vägrade rivningen. Vid bedömningen av skada och ersättning ska dock förväntningsvärden inte beaktas, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Organisatoriska frågor

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, på grund av osäkerheten i det ekonomiska läget.

Ansvarsfördelning

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2023-06-22, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplan inte innebär någon betydande påverkan på befolkning och människors hälsa, djur- eller växtarter, biologisk mångfald, luft, klimat, och stadsbild. Planområde ansluter till befintliga 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 samtliga föroreningar förutom zink, suspenderat material och PAH16 som lämnar fastigheten minskar jämfört med befintlig situation. Då utsläppen av föroreningarna bedöms vara små, trots en ökning efter exploatering, bedöms kommande ombyggnation inte påverka MKN för recipienten negativt eller bidra till ett ökat flöde till förbindelsepunkten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5 eftersom det är halterna och inte mängderna zink och suspenderat material som överskridas.

Kulturmiljö

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

I den nya detaljplanen möjliggörs 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 bottenvåningen 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. För att möjliggöra brandutrymning från källaren behöver ett fönster bredvid en framtida hiss breddas för att skapa en ny dörr.

KONSEKVENSBEDÖMNING

Konsekvenserna av de få de begränsade möjligheterna till tillbyggnation 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 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2023-09-29 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om miljöpåverkan i samband med samrådet. Genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 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 inom området. 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 låg i området kring fastigheten och sårbarheten är klassad som låg, då det finns ett tjockt tätande jordlager på platsen. Jorddjupet är uppskattat till 20–30 meter (SGU, 2022).

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.

Föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder vid planerad markanvändning är ersättning av befintliga asfalterade ytor med stenmjöl och grus, rening och fördröjning av dagvatten från parkeringsytan via permeabel beläggning eller 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.

Ombyggnaden av fastigheten, om det inte utförs några dagvattenåtgärder, innebär öknings av några av föroreningarna. De föreslagna dagvattenåtgärderna ger god rening och fördröjning av dagvatten. Samtliga föroreningar förutom zink, suspenderat material och PAH16 som lämnar fastigheten minskar jämfört med befintlig situation. Då utsläppen av föroreningarna bedöms vara små, trots en ökning efter exploatering, bedöms kommande ombyggnation inte påverka MKN för recipienten negativt eller bidra till ett ökat flöde till förbindelsepunkten.

Den förenklade riskbedömningen för grundvatten har utrett vilka risker planerat projekt kan innebära för grundvattnet både under byggfas samt under driftskedet. Risker för planerad markanvändning under driftskede bedöms vara ungefär likvärdiga med riskerna för befintlig markanvändning. Det är främst under byggskedet som risken för skadehändelser bedöms öka. Föreslagna riskreducerande åtgärder bedöms kunna minimera dessa risker. Åtgärder finns beskrivna i riskbedömningen för grundvatten.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören bostadsrättsföreningen Fålhagslunden. Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden är fastighetsägare och planläggningens initiativtagare.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av PE teknik, A-sidan, och Hille hus o Historia AB. Planhandlingarna har utarbetats av samhällsplanerare Tamara Pavlovic.

Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:
Veronica Sjögren, kartingenjör
Ia Manbo, Menna Hagstroem, bygglovshandläggare
Cecilia Friis, trafikplanerare
Leo Björklund, mark-och exploateringsingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

· planbesked	2019-05-16
· samråd	2023-06-22
· granskning	2024-01-25