

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-001335

Handläggare:
Louise Granér 018-727 45 76

Planbeskrivning Detaljplan för Karlavagnens förskola

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 8 april och 20 maj 2022

Innehåll

| | |
|--|----|
| Inledning..... | 4 |
| Sammanfattning av planförslaget | 4 |
| Läsanvisningar | 4 |
| Handlingar..... | 5 |
| Samrådshandlingar | 5 |
| Tidigare ställningstagande | 6 |
| Översiktsplan..... | 6 |
| Detaljplaner | 6 |
| Planens innehåll | 6 |
| Planens syfte..... | 6 |
| Planens huvuddrag..... | 6 |
| Planområdet..... | 7 |
| Stadsbild, bebyggelse och gestaltning | 7 |
| Kulturmiljö..... | 11 |
| Park och natur | 11 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 12 |
| Sociala frågor..... | 14 |
| Mark och geoteknik..... | 14 |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten | 14 |
| Hälsa och säkerhet..... | 16 |
| Teknisk försörjning | 17 |
| Planbestämmelser | 18 |
| Användning av mark och vatten..... | 18 |
| Planens genomförande | 19 |
| Organisatoriska åtgärder | 19 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder..... | 20 |
| Ekonomiska åtgärder | 20 |
| Tekniska åtgärder | 20 |
| Planens konsekvenser | 21 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel..... | 21 |
| Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§ | 21 |
| Kulturmiljö och stadsbild | 22 |
| Naturmiljö..... | 22 |
| Rekreation och friluftsliv | 22 |
| Mark och vatten..... | 22 |
| Resurshushållning | 22 |
| Hälsa och säkerhet..... | 22 |

| | |
|---|----|
| Sociala aspekter..... | 22 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken | 24 |
| Översiktsplanen | 24 |
| Miljöbalken | 24 |
| Medverkande | 25 |

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör en förskola i två våningar. Förskolan planeras för att rymma fyra avdelningar, vilket motsvarar 72 barn, och ska följa kommunens *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Området planläggs med syftet att skapa största möjliga friytor och möjliggöra för goda vistelsekvaliteter.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och intill kommunala kulturmiljöer. Bebyggelsen ska anpassa sig till den omgivande kulturmiljön genom anpassning av skala och materialval.

Anläggning och utförande ska ske med hänsyn till risk för påverkan av grundvattnet.

Detaljplanen säkerställer även tekniska anläggningar inom planområdet.

Läsanvisningar

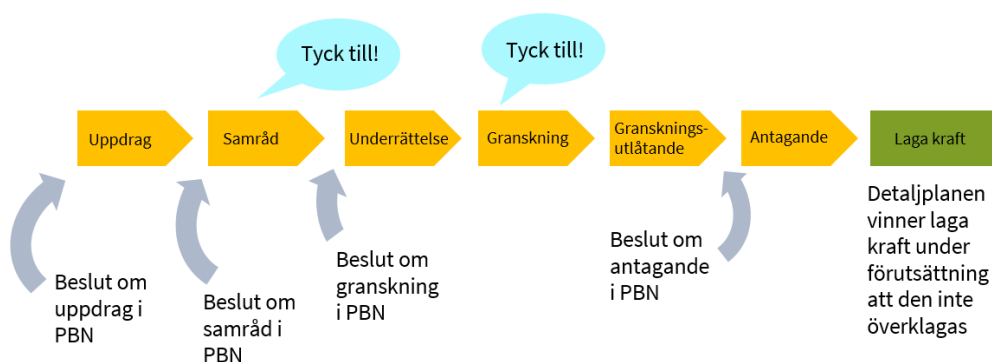
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 2021-03-25

Standardförfarande:




Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning daterad 2021-05-06, Norconsult
- Dagvattenutredning daterad 2022-02-23, Nawe
- Riskbedömning grundvatten daterad 2021-12-20, Bjerking

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

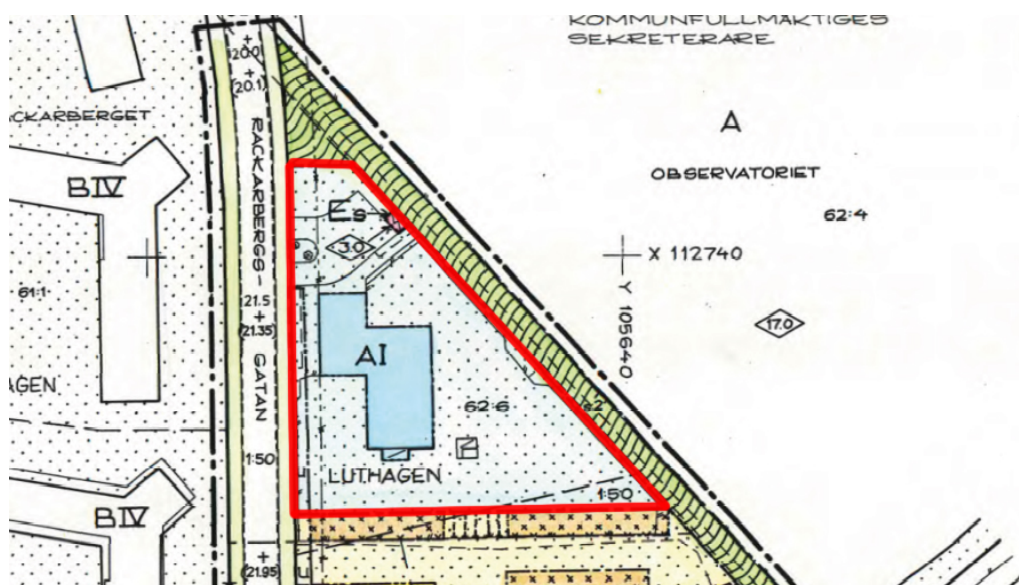
Översiktsplan

Detaljplanen ligger inom område som i översiktsplanen pekats ut som stadsbygd. Planområdet ligger även delvis inom det området som markerats som innerstad. Cirka 300 meter från planområdet ligger Luthagsesplanaden som är ett utpekat stadsstråk.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Detaljplan för del av kvarteret Observatoriet, fastställd 1987 (aktnummer 0380-P87/30).

Den planen anger markanvändningen *Allmänt ändamål* för huvuddelen av aktuellt område, samt *E – transformatorstation* för ett mindre område. Byggrätten är snävt avgränsad och möjliggör byggnader i en våning.



Bilden visar ett utdrag ur gällande detaljplan *Del av kv. Observatoriet* från 1987. Planområdet redovisas med röd linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förskola i två våningar. Området planläggs med syftet att skapa största möjliga friytor och möjliggöra för goda vistelsekvaliteter. Bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande kulturmiljön genom anpassning av skala och materialval.

Delar av området planläggs för teknisk anläggning.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en förskola i två våningar. Förskolan planeras för att rymma fyra avdelningar, vilket motsvarar 72 barn, och ska följa kommunens *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Området planläggs med syftet att skapa största möjliga friytor och möjliggöra för goda vistelsekvaliteter.

Bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande kulturmiljön genom anpassning av skala och materialval.

Anläggning och utförande ska ske med hänsyn till risk för påverkan av grundvattnet.

Detaljplanen säkerställer också tekniska anläggningar inom planområdet.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är cirka 3 400 kvadratmeter stort och ligger i stadsdelen Luthagen intill Rackarbergsgatan. Avståndet till Stora torget är ungefär en kilometer.



Planområdets läge i staden visas med blått området till bilden i vänster. Bilden till höger visar planområdets avgränsning och dess förhållande till närmiljön.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger intill Observatorieparken som är ett större grönområde som fungerar som rekreationsområde. Intill planområdet finns också både bostäder, livsmedelsbutik och ett hotell. Något längre bort finns en vårdcentral och universitetsbyggnaden Ekonomikum. Närheten till Ekonomikum, samt att de flesta av de intilliggande bostäderna är studentbostäder, gör att området kan betecknas som ett studentområde.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården samt i anslutning till bostadsområdet Rackarberget som har utpekade värden som kommunal kulturmiljö.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Struktur och gård

Då fastighetens ytor är begränsade har området utformats med syftet att skapa största möjliga friytor och goda vistelsekvaliteter.

Byggnaden placeras mot Rackarbergsgatan för att möjliggöra en trygg samlad gårdsmiljö med god ljudmiljö bakom byggnaden, intill grönområdet. I fastighetens norra kilformade del, rymms angöring, parkering, avfallshantering, matleveranser och liknande funktioner.



Översiktlig bild över gården från öster



Bilderna visar exempel på hur gården ser ut idag med en pulkabacke (bild till vänster) och träd som ramar in delar av utemiljön (till höger).

På gården finns lera uppvuxna träd och buskar, inklusive äppelträd och vinbärsbuskar. Uppvuxna träd ger direkta kvaliteter till gården, både i form av skugga, rumslighet och som objekt som barn kan utforska/inkludera i leken. Vidare ger träden och grönskan ekologiska kvaliteter. Det finns även en kulle som kan fungera som en mindre pulkabacke. Platsens befintliga värden har inkluderats i ett nytt förslag till gårdsutformning där gårdskvaliteterna ska stärkas, i linje med kommunens *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Gården ska rymma zoner för olika typer av aktiviteter, grönska och upplevelser.



Situationsplan som visar planområdets föreslagna utformning

I nuvarande skiss uppnås en total friyta på 2010 kvadratmeter, vilket är precis över riktlinjen om minst 2000 kvadratmeter samlad gårdsyta för förskolor i innerstaden. Detta innebär en friyta på cirka 28 kvadratmeter per barn, om maxantalet 72 barn går på förskolan. Kommunens riktlinjer anger minst 20 kvadratmeter per barn inom innerstaden.

För att säkra friytor inom området regleras exploateringsgraden till maximalt 700 kvadratmeter byggnadsarea för den centrala byggrätt där huvudbyggnaden ska placeras. Förutom huvudbyggnaden kommer mindre komplementbyggnader såsom förråd och miljöhus att behövas inom området, dessa kan även placeras i andra delar av planområdet. Att friytekravet uppnås kontrolleras också vid bygglovskedet.

Bebyggelse

Omgivande bostadsbebyggelse i väst (Rackarberget) är i fyra våningar och bebyggelsen i söder är i fem våningar men avgränsas mot planområdet av lägre komplementbyggnader. Fasadmaterial i området utgörs i huvudsak av tegel och puts.



Bilderna visar exempel på den bebyggelse som finns i närområdet.

Förskolan kommer bli en, i sammanhanget, låg byggnad och kommer inte bli framträdande i stadsbilden. Nockhöjden regleras till att maximalt bli 10,5 meter. Denna

höjd möjliggör en byggnad i två våningar i trästommar och rymmer även viss flexibilitet för att rymma hisstoppar och dylikt.

För att byggnaden inte ska få en negativ påverkan på den angränsande kulturmiljön så ska byggnadens fasader vara av god standard och samspela med de omgivande fasadmaterialen. Fasaden styrs därför till att uppföras i tegel, puts eller trä.

Byggaktören föreslår uppföra byggnaden i grått tegel, vilket också illustrationer på efterföljande sidor visar.

Byggaktörens gestaltningsidé är en enkel tegelvolym med ett varierat taklandskap vars höjder följer gatans backe upp mot söder och skapar ett bra läge för solpaneler. Taklandskapet bidrar tillsammans med korténstål på del av fasaden till att skapa en lekfull byggnad. Skivorna med kortén har hål som skapar en illusion av stjärnor och som kopplar till Karlavagnens stjärnbild.

Utformningen av tak och korténstål regleras dock inte i detaljplanen, vilket innebär detaljplanen tillåter att en annan gestaltning kan uppföras på platsen. Om gestaltningen ändras eller studeras vidare under processen ska ändringar göras i linje med kommunens *arkitekturpolicy* och *Uppsalas färger*. Då byggnaden utgör en förskola är också ledorden *varmt, vänligt och lekfullt* lämpliga vid fortsatt gestaltningsarbete.

C



Bilden visar hur byggnaden kan komma att utformas. Bilden visar byggnaden från gården men redovisar inte gårdens utformning. Illustration: Tengbom



Bilden visar hur föreslagen utformning förhåller sig till närmiljön. Illustration: Tengbom

Byggnadens placering är mest lämpligt parallellt med gatan, och det är också där byggaktören avser att placera den. Med denna placering blir förskolgården och dess grönska både sammanhängande och bullerskyddad. Viss flexibilitet ges dock i detaljplanen för att möjliggöra alternativa volymer och önskemål som inte kan förutses idag. I fastighetens ytterkanter bedöms det dock inte lämpligt med större volymer eftersom det i dessa lägen finns trädrader och grönska som skulle påverkas av en större byggnadsvolym, samt eftersom det riskerar påverka de angränsande fastigheterna.



Bilderna visar sektioner på föreslagen illustration samt redovisar byggnadens höjd. Illustration: Tengbom

Kulturmiljö

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad. Motivet för riksintresset är att staden är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Riksintressets värden påverkas inte av planläggningen.

I direkt anslutning till planområdet ligger bostadsområdet Rackarberget som har utpekade värden som kommunal kulturmiljö. Området är ett studentområde från 50-

och 60-talet av mycket stort intresse både arkitektoniskt, stadsplanemässigt och social- och kulturhistoriskt.

Park och natur

Planområdet ligger i direkt anslutning till Observatorieparken som är ett större grönområde. Grönområdet är dock inte allmän plats utan är planlagt som kvartersmark (Allmänt ändamål). Att förskolan ligger intill en parkmiljö är dock en kvalitet både eftersom det ger utgör en lugn miljö utan störningar samt eftersom det kan användas som utflyktsmål.

Inga utpekade naturvärden berörs av planläggningen.

Trafik och tillgänglighet

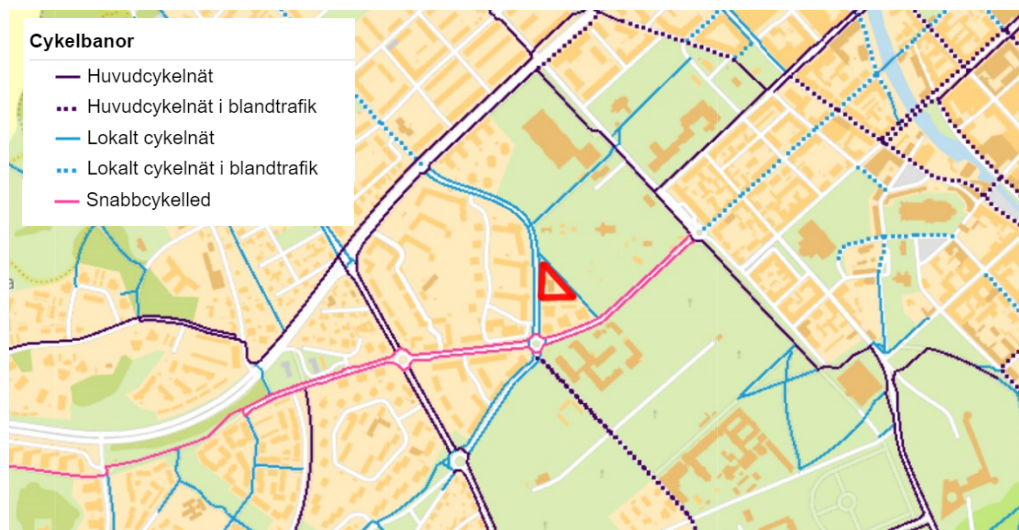
Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger intill Rackarbergsgatan som har begränsade trafikflöden. Årsdygnstrafiken är, enligt data från 2018, 1400 fordon.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet i området är väl sammankopplat. Rackarbergsgatan är försedd med enkelriktad cykelbana på var sida om körbanan och cykelbana finns även direkt öster om planområdet, intill Observatorieparken.



Bilden visar det cykelnät som finns intill planområdet. Planområdet är markerad med röd linje.

Kollektivtrafik

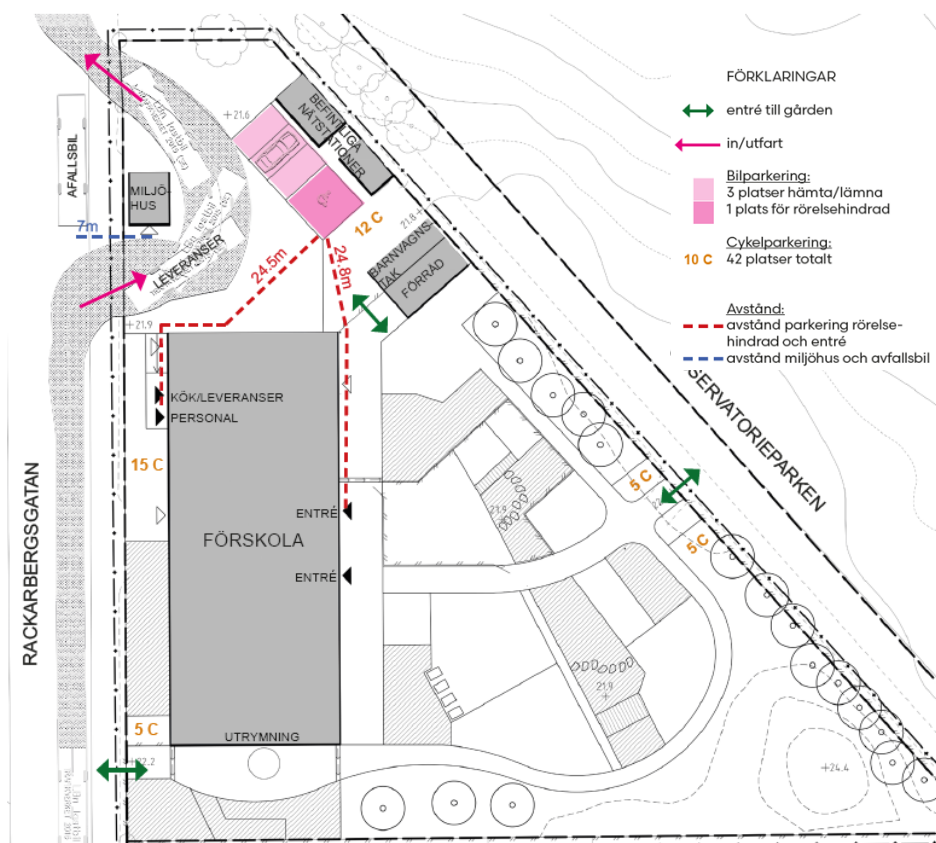
Stomlinjer finns både vid Sankt Johannesgatan och vid Luthagsesplanaden. Närmaste busshållplats finns vid Sankt Johannesgatan, cirka 100 m från planområdet. Till Luthagsesplanaden, där även regionbussar trafikerar, är avståndet 400 meter.

Förändringar

Gatunät

Planområdet omfattar inte allmän plats och inga förändringar av gatumiljön är därför aktuella. Infart- och utfart till området planeras att ske på liknande sätt som idag.

Angöring



Bilden visar hur avståndet om 25 meter mellan entré och parkeringsplats för rörelsehindrade klaras, samt var bil- och cykelparkering planeras.

Förskolan angörs från planområdets norra del, där flera funktioner samlas. Här planeras förskolans miljöhus, transformatorstationer, bil- och cykelparkeringar samt barnvagnstak.

Bilparkering

Kommunens riktlinjer för parkeringstal anger minst fyra parkeringsplatser, vilket uppnås. En av dess parkeringar är avsedda för rörelsehindrade. Eftersom ytorna är begränsade ska fria prioriteras före extra parkeringsplatser, i enlighet med plan- och bygglagen (8 kapitlet 9 §).

Cykelparkering samt barnvagnsparkering

Cykelparkeringsplatser avses att placeras i anslutning till samtliga entréer in till förskolan, både mot Observatorieparken och Rackarbergsgatan samt både vid

personalentrén och entrén till avdelningarna. Sammanlagt finns 42 cykelparkeringar illustrerade i skissen, vilket uppfyller kommunens parkeringstal.

Tak för barnvagnsparkering föreslås i anslutning till Observatorieparken i norr.

Leveranser

Matleveranser sker via infart från Rackbergsgatan och dras sedan till köket via en entré i västra delen av planområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) max 25 meter från varje entré. Var parkeringen för rörelsehindrade är planerad att ligga visas i skissen på föregående sida.

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

Sociala frågor

Barnperspektivet

Då hela planområdet utgör en plats för barn så är det viktigt att förskolan och dess närmiljö är planerad för att vara en trygg, tillgänglig och välkomnande plats med goda vistelsekvaliteter.

Förskolan är planerad i ett sammanhang nära många bostäder och där tillgången till gång- och cykelvägar är god, vilket möjliggör säkra skolvägar.

Barnens entréer särskiljs från last och andra transporter och barnens friyta ska prioriterats framför parkering och angöringsytor.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta förekommer glacial lera inom huvuddelen av planområdet samt berg i dagen i den norra delen. Ytskiktet består av siltig, grusig sandfyllning med inslag av tegelrester.

Byggnaden föreslås grundläggas på mark med 0,3 meter packad fyllning (bergkross).

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Miljö kvalitetsnormer

Recipient för planområdet är Fyrisån (Jumkilsån – Sävjaån). Fyrisån har måttlig ekologisk status med avseende på övergödning samt särskilt förorenande ämnen, konnektivitet och morfologi (vandringshinder och fysiska ingrepp i förekomsten).

Miljö kvalitetsnormen (MKN) är att god ekologisk status skall uppnås senast 2027. Det finns dock ett förslag att tidsfrist ska ges till 2033.

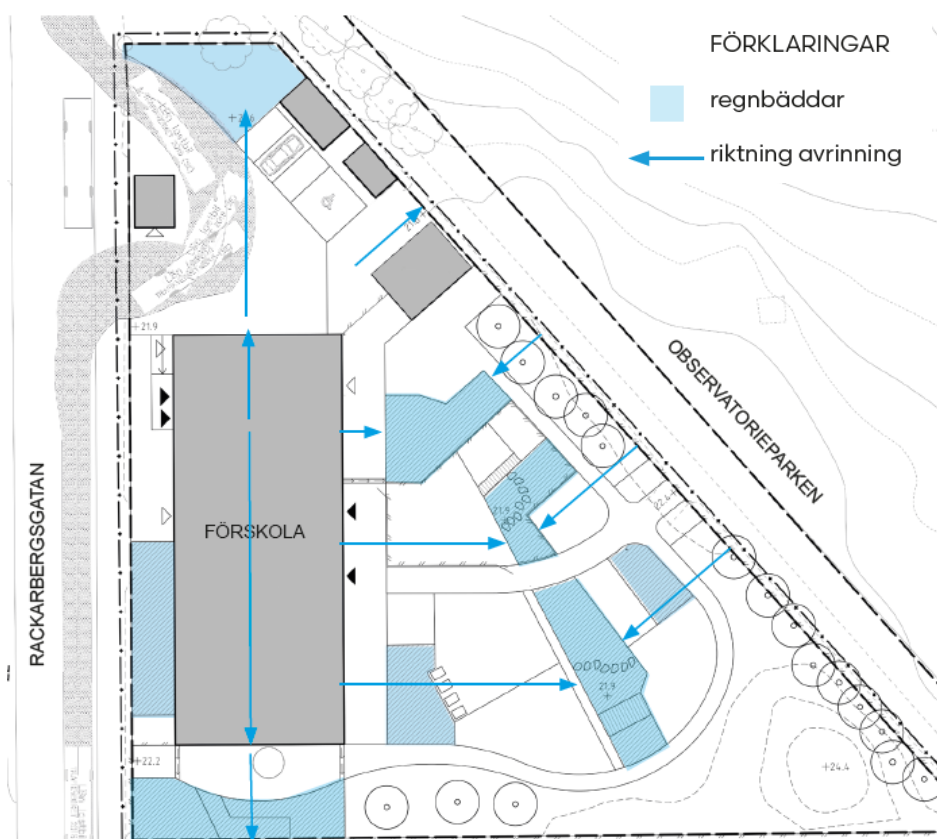
Den kemiska statusen uppnår ej god med avseende på kvicksilver (Hg) och Polybromerade Difenyletrar (PBDE). Dessa ämnen är dock överallt överskridna i Sverige och tekniska förutsättningar för att åtgärda detta finns inte för dessa ämnen. Halterna av ämnena får däremot inte öka. MKN för den kemiska statusen är att God kemisk status ska uppnås.

Föreslagen dagvattenhantering

Framtagen dagvattenutredning visar att den fördröjning- och reningsvolym som behöver hanteras inom planområdet är 37 kubikmeter. Fördröjning ska ske i täta magasin för att skydda grundvattenmagasinen från eventuell förorening, detta säkerställs med planbestämmelse. Rening av dagvatten föreslås ske i växtbäddar till en yta av 42 kvadratmeter.

Genom föreslagen rening i växtbäddar kommer halterna av föroreningar från planområdet att minska. Detta innebär att planen ur dagvattensynpunkt inte äventyrar Fyrisåns (Jumkilsån – Sävjaån) väg mot god kemisk och ekologisk status, utan istället kan bidra till att förbättra statusen i Fyrisån. Dock är planområdet så litet att effekten blir begränsad.

Dagvattenutredningen anger att dagvatten ska ledas bort som ytavrinning till regnbädd. Därefter ska vatten rinna till magasin för fördröjning och senare ledas till kommunalt dagvattenledningsnät. Alla magasin måste vara täta för att säkerställa att dagvatten och släckvatten inte ska kunna infiltreras till grundvattenmagasin. Detaljplanen säkerställer med planbestämmelse att infiltration inte får ske.



Figur 1 Bilden visar föreslagen dagvattenhantering med regnbäddar och hur avrinning sker.

Skyfall

Ett extremregn innebär att kapaciteten i ledningsnätet är överstigen och vattnet rinner då mot lågpunkter och mot de områden som ligger lägst.

Vid skyfall så leds vatten dels mot Rackarbergsvägen och dels mot parken i nordost (Observatorieparken). Det är viktigt att bevaka så framtida exploatering fortsatt tillåter säkra flödesvägar vid stora regn. En avvattningsplan med förslag till höjdsättning redovisas i dagvattenutredningen. Den förslagna höjdsättningen för den framtida ombyggnation kommer att ändra flödesriktningen så att allt vatten leds till de respektive regnbäddarna samt Rackarbergsgatan vid skyfall. Höjdsättningen behöver därför vara sådan att bebyggelsen placeras högre och gator och avledande stråk lägre.

Grundvatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvatten. Planområdet ligger också inom ett utpekat område med hög risk för påverkan på grundvattnet.

En riskutredning har tagits fram för att utreda risk för påverkan på grundvattnet. Inget grundvatten har, enligt framtagen utredning, påträffats ned till 7,2 meter under befintlig markyta. Bedömningen som görs i utredningen är att strömningsriktningen är mot norr eller öster, alltså in mot Uppsalaåsen.

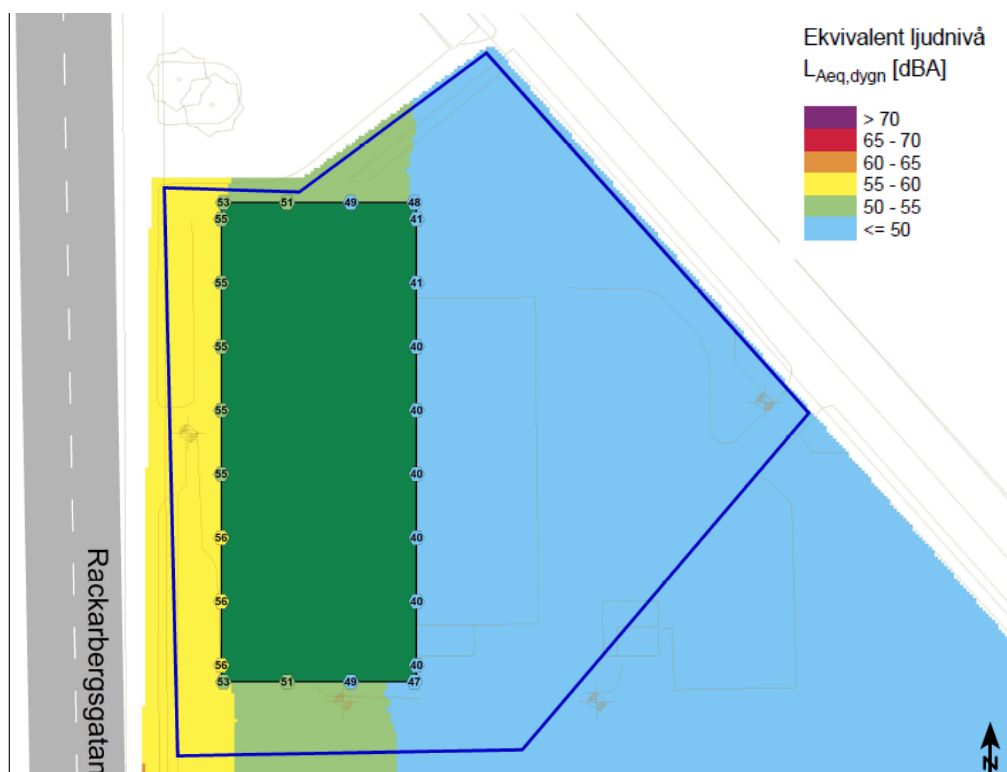
Enligt utredning finns de största riskerna att påverka grundvattnet i samband med drivmedelshantering, hydrauloljor, läns- och schaktvatten under byggtiden samt brandbekämpning under drifttiden. För att säkerställa att dagvatten och släckvatten inte ska kunna infiltreras till grundvattnet behöver magasinen utföras täta.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är exponerat av buller från den intilliggande Rackarbergsgatan. En bullerutredning har tagits fram av Norconsult (2021-05-06). Utredningen visar att riktvärden för både ekvivalenta ljudnivåer (50 dBA) och maximala ljudnivåer (70 dBA) beräknas klaras på både lektytor och övriga vistelseytor på skolgården. Stora delar av skolgården har ljudnivåer under 40 dBA ekvivalent, vilket innebär att gården har en god ljudmiljö.

Vid fasad är de ekvivalenta ljudnivåerna 56 dBA och de maximala ljudnivåerna 56 dBA. Att ljudmiljön inomhus uppfyller riktvärdena säkerställs vid bygglovsskedet.



Bilden visar beräknade bullernivåer för området. Föreslagen byggnad illustreras som grön volym.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Luft

Luftkvalitet i området är god och miljömål och miljökvalitetsnormer uppfylls.

Mikroklimat, dags- och solljus

Med uppvuxen vegetation och ny vegetation eftersträvas ett varierat mikroklimat med både skugga och sol. Området ligger omslutet av bebyggelse och plank vilket bedöms kunna förbättra vindförhållandena på gården.

Teknisk försörjning

Vatten-, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar skyddas med u-områden.

Befintlig dagvattenledning inom fastigheten är idag fylld med grus och vid uppförande av ny förskolebyggnad och skolgård kommer ledningen att behöva läggas om.

Avfall

Ett miljöhus planeras intill Rackarbergsgatan. Avfallsfordon föreslås stanna på Rackarbergsgatan. För att hämtningen ska fungera bra behöver då kantstenen fasas

ner och dörren placeras på sidan av byggnaden så att avståndet till fordonet begränsas samt så att hämtningen blir säker. Möjlighet finns även att köra in i området men förvaltningens och Uppsala vattens bedömning är att hämtning från gatan utgör den säkraste lösningen.

El

Området är redan utbyggt och en transformatorstation finns inom planområdet, inga förändringar är aktuella.

Värme

Byggnaden föreslås värmas upp med fjärrvärme.

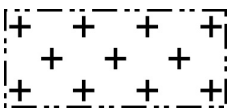

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv |
|-----------------|--|
| S | <p><i>Skola</i></p> <p>Markanvändningen möjliggör skola och förskola inom planområdet.</p> |
| E | <p><i>Teknisk anläggning</i></p> <p>Detaljplanen möjliggör tekniska anläggningar, så som nätstationer. Inom planområdet finns två nätstationer som är tänkta att vara kvar i samma läge.</p> |

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv |
|---|--|
|  | <p><i>Endast komplementbyggnad får placeras</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att förhindra att en större byggnadsvolym ska påverka angränsande parkrum och fastigheter negativt samt för att freda sammanhållen grönska inom planområdet.</p> |
|  | <p><i>Högsta nockhöjd är 10,5 meter</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en tvåvåningsbebyggelse men begränsa höjden för att byggnaden inte ska bli för framträdande i stadsbilden.</p> |
| e ₁ | <p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i></p> <p>Byggnadsarean begränsas för att säkra friytor inom området. Byggnadsarean rymmer dock viss flexibilitet för att ta höjd för oförutsedda behov. Friytan kontrolleras vidare vid bygglovet.</p> |
| p ₁ | <p><i>Byggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att säkerställa att bebyggelsen inte ska påverka angränsande fastigheter och så att fastighetsägaren ska kunna underhålla sina byggnader inom egen mark.</p> |
| f ₁ | <p><i>Fasad ska utformas med tegel, puts eller trä</i></p> <p>Bestämmelsen ger flexibilitet kring byggnadsmaterial men säkerställer kvalitativa material med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.</p> |

m₁ *Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas*

Bestämmelsen införs för att säkerställa att förorenat vatten, från till exempel brandbekämpning, inte ska kunna infiltreras till grundvattenmagasinet.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

u₁

Bestämmelsen syftar till att säkra och tydliggöra de ledningsrätter som finns inom planområdet.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är fjärde kvartalet 2022.

Tidplan för projektets genomförande är byggstart hösten 2023 och färdigställande så att förskolans verksamhet kan vara i gång från höstterminen 2025.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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.

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

Fastigheten Luthagen 62:6 ägs av Skolfastigheter AB.

Servitut och rättigheter

Ledningsrätter finns inom planområdet som skyddar ledningar och nätstation. Ledningsrätterna påverkas inte av planläggningen men parkeringsytor planeras delvis inom ledningsrätten. Dessa ytor säkras i detaljplanen med u-område, som betyder att marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ytterligare en nätstation med tillhörande ledningar finns inom planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Inga fastighetsgränser påverkas av planläggningen.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de 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.

Ledningar

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

- IP-Only Networks AB
- Primlight AB
- Skanova
- Telenor Sverige AB
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning
- Uppsala universitet – IT-avdelningen

- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

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

De ledningar som har ledningsrätt skyddas även i planen med u-område.

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 kapitlet 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Markanvändningen är densamma som idag (förskola) och miljö kvalitetsnormer förväntas inte påverkas negativt av planläggningen.

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 kapitlet 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 antagande.

Kulturmiljö och stadsbild

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården eftersom planområdet ligger inom riksintresse för Uppsala stad. Detaljplanen bedöms dock inte påverka riksintresset negativt då byggnaden inte blir framträdande i stadsbilden. Byggnaden

bedöms kunna få en gestaltning som är bättre anpassad till sin närmiljö än vad dagens byggnad är.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitel, eller miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitel.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Mark och vatten

Planen berör miljökvalitetsnormerna enl. 5 kapitel eftersom planområdets recipient är Fyrisån (Jumkilån – Sävjaån). En framtagna dagvattenutredning finns som visar hur detaljplanen kan ha en positiv, men begränsad, påverkan på miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanen ligger inom skyddsområde för grundvatten men bedöms inte påverka vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet i miljöbalken, tack vare föreslagna åtgärder.

Resurshushållning

En centralt belägen förskola som möjliggör att barn och deras föräldrar kan cykla och gå till förskolan är positivt för att begränsa transporterna inom staden.

Byggnaden föreslås uppföras med trästomme för att begränsa miljöpåverkan vid byggnation.

Hälsa och säkerhet

Planområdet har en god ljudmiljö och planeras för att bli en trafiksäker, trygg och stimulerande vistelsemiljö.

Sociala aspekter

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. Förskolan är också belägen i ett lugnt område där störningarna från omgivningen är begränsade.

Tillgänglighet

Förskolan 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.

Barnperspektiv

Friytan följer kommunens rekommendationer för innerstaden, vilket också betyder att det finns förutsättningar för att uppfylla god kvalitet när skolgården utformas. En friyta på 40 kvm per barn har inte kunnat uppfyllas. Dock bedöms det kompenseras av att fler barn kan få en förskola i sin närmiljö och att stadsdelen får en utvecklad lekplats, även på kvällar och lov.

Barnperspektivet har beaktats vid utformning av hela planområdet för att prioritera barnens friytor, rörelser och trafiksäkerhet.

Mötesplatser och stadsliv

Förskolan utgör en mötesplats för barn och deras föräldrar, både under skoltid och på kvällar/helger. Lekmiljöer i närhet av boendemiljöer berikar vardagslivet och bidrar till ett bra stadsliv.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Riksintresse för kulturmiljövården påverkas genom att planområdet är beläget inom riksintresseområdet. Detaljplanen reglerar byggnadens skala, och till viss del utformning, för att inte skada riksintresset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, genom påverkan på recipienten Fyrisån (Jumkil – Sävjaån). Framtagen dagvattenutredning redovisar hur åtgärder kan förbättra förutsättningar för Fyrisån. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 eller kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7 och kapitel 8.

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Ramböll.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Tengbom. Tekniska utredningar har tagits fram enligt lista på sidan 5.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Louise Granér. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Menna Hagstroem, bygglovshandläggare

Shirin Khalil, trafikplanerare

Emilia Hammer, miljösamordnare

Planhandlingarna har granskats av Saga Wingård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-03-07

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Louise Granér
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2022-03-24