

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-001335

Handläggare:
Jesper Magnusson 018-727 64 88

Planbeskrivning Detaljplan för Karlavagnens förskola

Standardförfarande



Figur 1 Illustrationen visar ett exempel på hur förskolebyggnaden kan se ut.

LAGA KRAFT 2023-07-05

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter granskning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	6
Antagandehandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet.....	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö.....	12
Park och natur	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Sociala frågor	16
Mark och geoteknik.....	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	19
Teknisk försörjning	20
Motiv till detaljplanens regleringar	21
Användning av mark och vatten.....	21
Planens genomförande.....	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	24
Planens konsekvenser	24
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	24
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§	25
Kulturmiljö och stadsbild	25
Naturmiljö.....	25
Mark och vatten.....	25
Resurshushållning	26

Hälsa och säkerhet	26
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	27
Översiktsplanen.....	27
Miljöbalken	27
Medverkande.....	28

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en förskola i två våningar. Förskolan planeras 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 en bullerskyddad gård och möjliggöra för goda vistelsekvaliteter.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och Observatorieparken som i stora delar utgör byggnadsminne, samt 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.

Revideringar efter granskning

- Användningen skola har ändrats till förskola i planbeskrivningen för att överensstämja med plankartan.
- På mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader har det förtydligats att även andra byggnadsverk än byggnader får placeras.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om planbestämmelse om skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten.
- Förtydligande har gjorts i stycket om föreslagen dagvattenhantering.
- Förtydligande om ledningar inom planområdet i planbeskrivningen.
- Ändrad laghänvisning i stycke om tillgänglighet i planbeskrivningen.

Utöver detta har mindre justeringar gjorts av planbeskrivningen.

Vad är en detaljplan?

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

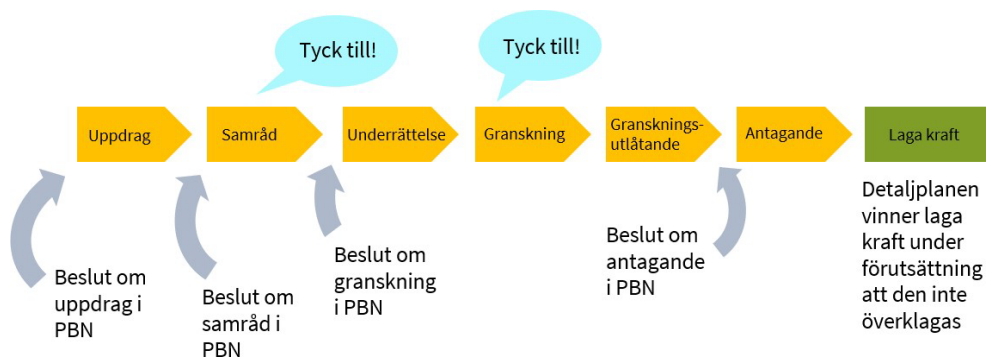
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-03-25.

Standardförfarande:




Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning/undersökning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*



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

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

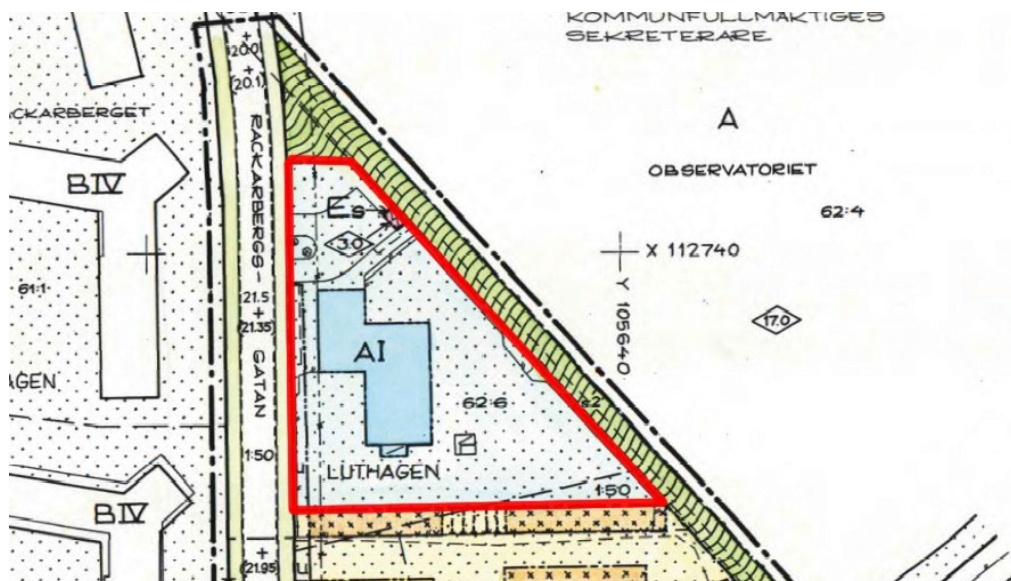
Översiktsplan

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.



Figur 2 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 en bullerskyddad gård med goda vistelsekvaliteter som uppnår kommunens Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola. Bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande kulturmiljön genom anpassning av skala och materialval. Syftet är också att säkerställa tekniska anläggningar inom planområdet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en förskola i två våningar. Förskolan planeras 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 en bullerskyddad gård 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 utgörs av fastigheten Kvarngärdet 62:6 och är cirka 3 400 kvadratmeter stort. Planområdet ligger i stadsdelen Luthagen intill Rackarbergsgatan. Avståndet till Stora torget är ungefär en kilometer.



Figur 3 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 Observatorieparken som i stora delar utgör byggnadsminne. Bostadsområdet Rackarberget som har utpekade värden som kommunal kulturmiljö.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Struktur och gård

Då fastighetens ytor är begränsade har områdets utformats med syftet att skapa tillräckligt stora friytor utifrån kommunens *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* och med goda vistelsekvaliteter.

Byggnaden placeras mot Rackarbergsgatan för att skydda gården från trafikbuller från gatan. Det skapar en trygg samlad gårdsmiljö mot Observatorieparken. I fastighetens norra kilformade del, ryms angöring, parkering, avfallshantering och leveranser.

exploateringsgraden till maximalt 700 kvadratmeter byggnadsarea för den yta där huvudbyggnaden ska placeras. Förutom huvudbyggnaden tillåter planen att mindre komplementbyggnader, såsom förråd och miljöhus, kan placeras inom området. Att friytekravet uppnås kontrolleras också i bygglovskedet.

Bebyggelse

Omgivande bostadsbebyggelse i Rackarberget, väster om planområdet, är i fyra våningar och bebyggelsen i söder är i fem-sex våningar men avgränsas mot planområdet av lägre komplementbyggnader. Fasadmaterial i området utgörs i huvudsak av tegel och puts.



Figur 6 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 över marknivån. Denna höjd möjliggör en byggnad i två våningar i trästommar och rymmer även viss flexibilitet för att rymma hisstoppar och dylikt. Den tidigare förskolebyggnaden inom fastigheter har en nockhöjd på cirka 6,6 meter.

För att byggnaden inte ska få en negativ påverkan på den angränsande kulturmiljön så ska byggnadens fasader vara av god standard och samspela med den omgivande bebyggelsens fasadmaterial, särskilt utmed Rackarbergsgatan och i Observatorielunden. Detaljplanen styr att byggnaden ska uppföras i tegel, puts eller trä.

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.

Utformningen av tak och corténstål regleras dock inte i detaljplanen, vilket innebär detaljplanen tillåter att en annan gestaltning kan uppföras än det förslag som visas i illustrationerna. 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.



Figur 7 Bilden visar hur byggnaden kan komma att utformas. Bilden visar byggnaden från gården men redovisar inte gårdens utformning. Illustration: Tengbom



Figur 8 Bilden visar hur föreslagen utformning av byggnaden förhåller sig till närmiljön. Illustration: Tengbom

Byggnaden ska placeras utmed gatan. Med denna placering blir förskolgården och dess grönska både sammanhängande och bullerskyddad. Viss flexibilitet ges dock i detaljplanen för att möjliggöra alternativa volymer. I fastighetens ytterkanter bedöms det inte lämpligt med större byggnadsvolymer eftersom det finns trädrader och grönska som är avsedd att bevaras. Det riskerar också att påverka de angränsande fastigheterna.



BEFINTLIG FÖRSKOLA, HÖJDER

NY FÖRSKOLA, HÖJDER

Figur 9 Överst visas den befintliga byggnaden och dess höjd. Nedanför visas sektioner genom den föreslagna byggnaden och dess höjd. Sektionerna visar skillnaden i höjd mellan befintlig och planerad byggnad. 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 bedöms inte skadas av planläggningen.

Observatorieparken gränsar till planområdet i öster. Stora delar av Observatorieparken är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. I parken har Uppsala universitet bedrivit undervisning och forskning sedan mitten av 1800-talet. Byggnaderna och parken har kontinuerligt använts av de ursprungliga universitetsinstitutionerna fram till 2000-talet. Alla byggnadsminnen har skyddsbestämmelser som utgår från platsens kulturhistoriska värden. För Observatorieparken handlar det bland annat om att byggnaderna i parken speglar universitetets utveckling och utvecklingen av astronomi, som ett av de äldsta universitetsämnen. Det handlar även om att parken är en del i ett viktigt grönstråk som sträcker sig från Botaniska trädgården över Engelska parken, Gamla kyrkogården och fram till Ekonomikum. Eftersom den föreslagna byggnaden ska placeras mot Rackarbergsgatan och inte mot parken, har detaljplanen ingen nämnvärd påverkan på parkmiljön. Det kommer fortsatt att vara en grön förskolegård

som möter Observatorieparken. Mötet mellan förskolegården och Observatorieparken bör gestaltas med omsorg, till exempel med ett väl gestaltat staket med växtlighet.

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 ett grönområde är en kvalitet både eftersom det utgör en lugn miljö utan störningar samt att det kan användas som utflyktsmål av förskolan.

Utmed Rackarbergsgatan, inom planområdet, står fem lövträd. Ett träd har dött. Länsstyrelsen har bedömt att träden klassas som en allé och därmed omfattas av det generella biotopskyddet. Avsikten är att bevara träden och detaljplanen möjliggör att den nya byggnaden placeras så att det är möjligt. Om dispens behövs för att fastighetsägaren senare väljer att ta ner ett eller fler träd, söks detta hos länsstyrelsen som avgör om dispens medges samt om eventuella kompensationsåtgärder.

Trafik och tillgänglighet

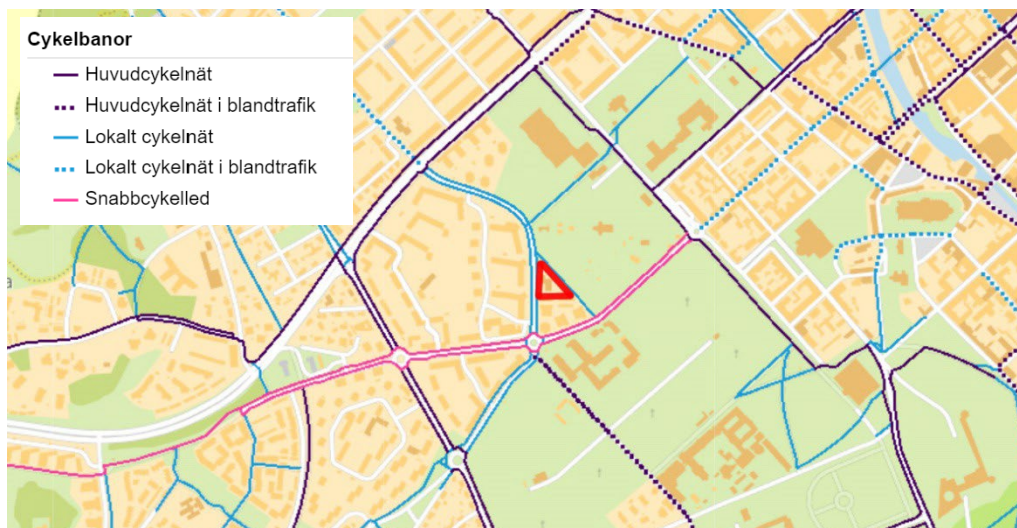
Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger intill Rackarbergsgatan som har begränsade trafikflöden. Årsdygnstrafiken är, enligt data från 2018, 1 400 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.



Figur 10 Bilden visar det cykelnät som finns intill planområdet. Planområdet är markerad med röd linje.

Kollektivtrafik

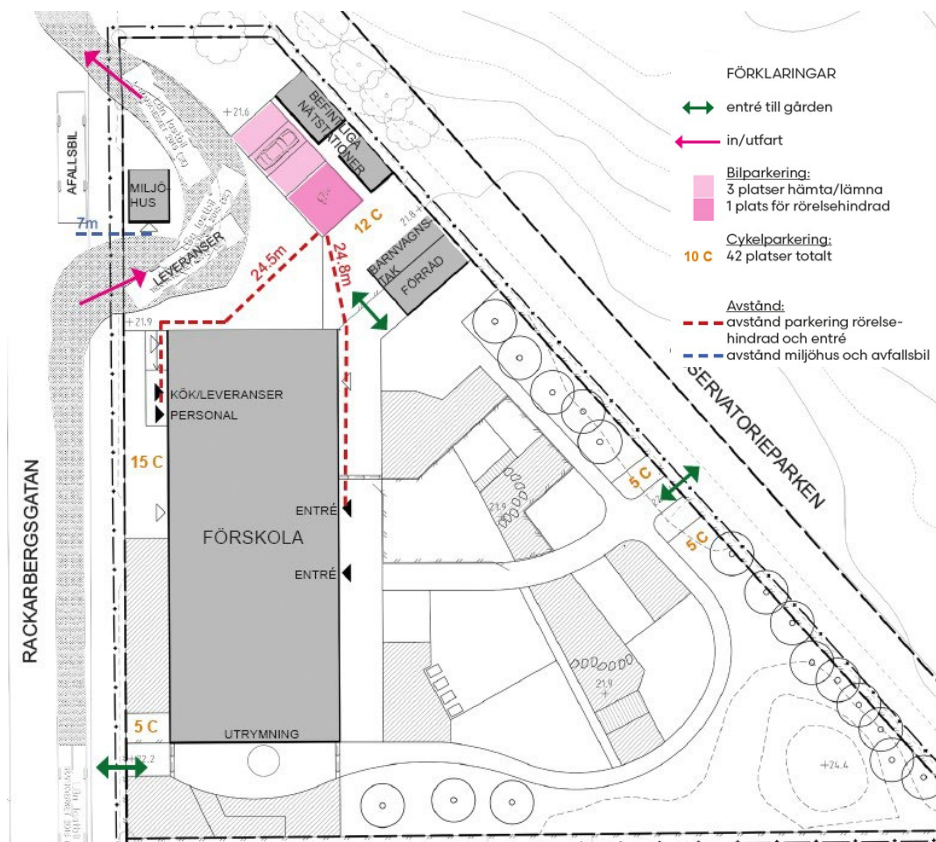
Stomlinjer finns både vid Sankt Johannesgatan och vid Luthagsesplanaden. Närmaste busshållplats finns vid Sankt Johannesgatan, cirka 100 m från planområdet. Till Luthagsesplanaden, där även regionbussar trafikerar, är avståndet 400 meter.

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



Figur 11 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 bygglagens 8 kapitlet, 9 §. Det finns olika lösningar för placering av parkeringsplatsen för rörelsehindrade, beroende på om man senare behöver anpassa sig till den intilliggande nätstationen.

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

Sociala frågor

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Det är viktigt att förskolan och dess gårdsmiljö är planerad för att vara en trygg, tillgänglig och välkomnande plats med goda vistelsekvaliteter.

Förskolan är planerad i ett område med många bostäder och med bra gång- och cykelvägar, vilket möjliggör för 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 undersökning (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 Difenyletterar (PBDE). Dessa ämnen är dock överallt överstridna i Sverige och tekniska förutsättningar för att åtgärda detta finns inte för dessa ämnen.

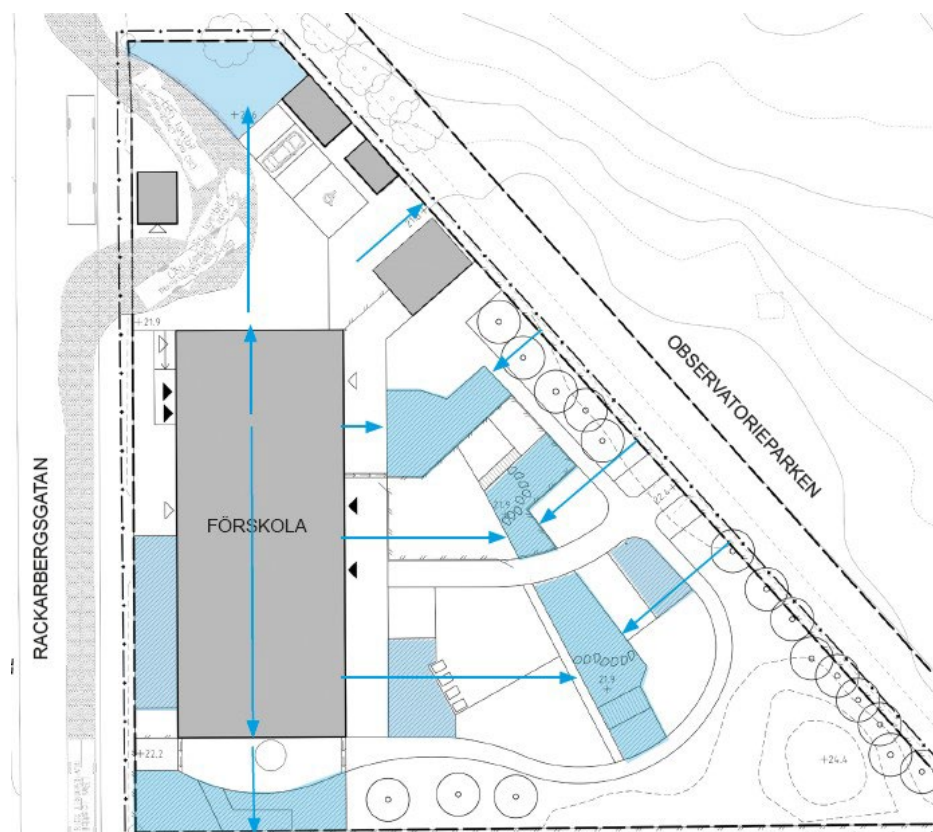
Halterna av ämnena får däremot inte öka. MKN för den kemiska statusen är att God kemisk status ska uppnås.

Föreslagen dagvattenhantering

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 minskas. 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.

Planområdet ligger inom hög risk för påverkan på grundvattnet. Dagvattenutredningen anger därför 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. Det behöver säkerställas att vatten från körbara ytor ock släckvatten inte infiltreras. Detaljplanen säkerställer med planbestämmelse att infiltration inte får ske och syftet är att ytor som kan generera olämpligt dagvatten, så som körbara ytor eller ytor runt teknikbyggnader, utförs hårdgjorda där så krävs så att olämpligt dagvatten från dessa kan ledas till dagvattenmagasin. Då detaljplanen är flexibel gäller bestämmelsen för hela planområdet för att säkerställa att de ytor där olämpligt dagvatten kan förekomma utförs så att infiltration inte sker.



Figur 11 Bilden visar föreslagen dagvattenhantering med regnbäddar och hur avrinning sker.

Grundvatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvatten. Planområdet ligger också inom ett utpekade 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 byggnationen samt vid brandbekämpning vid eventuell brand i byggnaden. För att säkerställa att dagvatten och släckvatten inte ska kunna infiltreras till grundvattnet behöver magasinerna utföras täta.

Skyfall

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

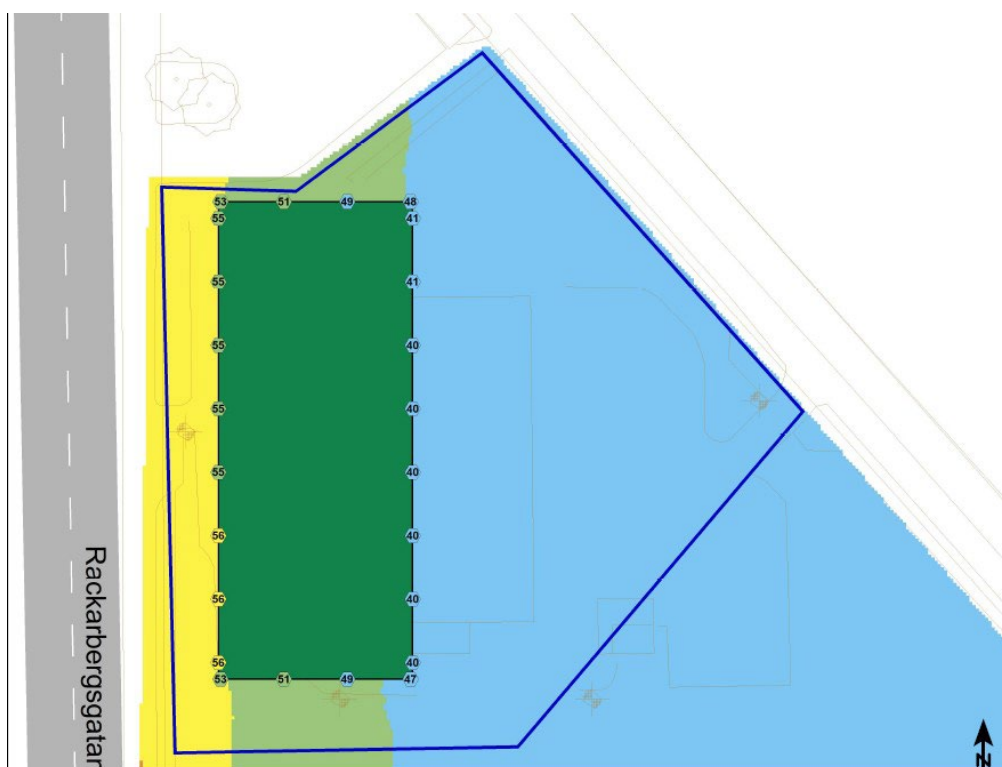
Vid skyfall leds vatten idag mot Rackarbergsgatan och mot Observatorieparken. Det är viktigt att bevaka så framtida exploatering fortsatt tillåter säkra flödesvägar vid stora regn. En avvattningsplan med förslag till höjdsättning redovisas i dagvattenutredningen. Den föreslagna höjdsättningen för den framtida ombyggnation kommer att ändra flödesriktningen så att allt vatten leds till de respektive regnbäddarna samt Rackarbergsgatan vid skyfall. Det är alltid viktigt att säkerställa att marken höjdsätts så att den lutar bort från byggnader.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är exponerat av buller från Rackarbergsgatan. En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. 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.



Figur 13 Bilden visar beräknade bullernivåer för området. Föreslagen byggnad illustreras som grön volym.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Det finns ett potentiellt förorenat område inom den närliggande fastigheten Luthagen 61:2. Utifrån undersökningar som gjorts inom fastigheten har det konstaterats att föroreningen utgörs av en förhöjd halt av PAH-H. I en utredning som tagits fram för fastigheten konstateras att risken för spridning av föroreningen är försumbar. Den utgör därmed ingen risk för det aktuella planområdet.

Luft

Luftkvalitet i området är god och miljömål och miljö kvalitetsnormer uppfylls.

Mikroklimat, dags- och solljus

Med uppvuxen vegetation och ny vegetation eftersträvas ett varierat mikroklimat med både skugga och sol. Gården ligger skyddad av träd och byggnader, vilket skapar goda vindförhållanden 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 en 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 stadsbyggnadsförvaltningens och Uppsala Vattens bedömning är att hämtning från gatan utgör den säkraste lösningen.

El

Området är redan utbyggt och en el-nätstation finns inom planområdet. Sannolikt behöver nätstationen bytas ut mot en kraftfullare station för att klara den nya byggnadens ökade effektbehov. En sådan station ryms inom E-området i detaljplanen.

Värme

Byggnaden föreslås värmas upp med fjärrvärme.

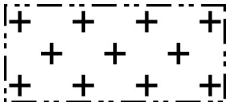

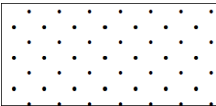
Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S ₁	<p><i>Förskola</i></p> <p>Markanvändningen möjliggör förskola inom planområdet.</p>
E	<p><i>Teknisk anläggning</i></p> <p>Detaljplanen möjliggör tekniska anläggningar, så som nätstationer. Inom planområdet finns två tekniska anläggningar som är tänkta att vara kvar i samma läge.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Endast komplementbyggnad samt andra byggnadsverk än byggnader får placeras.</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att förhindra att en större byggnadsvolym ska påverka den angränsande Observatorieparken och fastigheter negativt samt för att freda sammanhållen grönska inom planområdet. Bestämmelsen möjliggör även att det är möjligt att uppföra parkeringsplatser, plank, murar med mera.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är 10,5 meter</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en tvåvåningsbebyggelse med trästomme, men samtidigt 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><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>U-områdena i detaljplanen som syftar till att skydda allmännyttiga underjordiska ledningar, förses med prickad mark. Det är inte lämpligt att bygga ovanpå ledningarna.</p>

p	<p><i>Komplementbyggnad ska placeras minst en 1 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>
f₁	<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	<p><i>Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att säkerställa att förorenat vatten, från till exempel brandbekämpning, inte ska kunna infiltreras till grundvattenmagasinet. Det innebär att de ytor som kan generera olämpligt dagvatten, så som körytor och ytor där släckvatten kan förekomma, behöver utföras med skyddsåtgärder för att förhindra infiltration till grundvattenmagasinet.</p>

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skydda allmännyttiga underjordiska ledningar samt att säkra och tydliggöra de ledningsrätter som finns inom planområdet.</p>

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under andra kvartalet 2023. Byggstart är möjlig i slutet av 2023. Inflyttning är planerad till 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 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 Luthagen 62:6 ägs av Skolfastigheter AB.

Servitut och rättigheter

Inom området finns ledningsrätt för starkström/transformatorstation samt avtals servitut för fjärrvärme. Ledningsrätten påverkas inte av planläggningen men parkeringsytorna planeras delvis inom ledningsrätten. Ytan säkras i detaljplanen med u-område, som betyder att marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ytterligare allmännyttiga ledningar finns inom planområdet som skyddas genom u-område.

Förändring eller nybildning av ledningsrätt sker på initiativ av ledningsägaren

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Inga fastighetsgränser påverkas av planläggningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Tekniska frågor

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 kapitel 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 kapitel 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Markanvändningen är densamma som idag (förskola) och miljökvalitetsnormer 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 har tagit ställning till undersökningen i samrådet av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt yttrande daterat 2022-05-20.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om granskning tog Plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö och stadsbild

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården eftersom planområdet ligger inom riksintresse för Uppsala stad. Detaljplanen berör även Observatorieparken som i stora delar utgör byggnadsminne. Detaljplanen bedöms dock inte påverka riksintresset eller byggnadsminnet 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 miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, genom påverkan på recipienten Fyrisån (Jumkil – Sävjaån). Framtagen dagvattenutredning redovisar hur åtgärder kan förbättra förutsättningar för Fyrisån.

Det finns biotopskyddade träd inom planområdet. Detaljplanen kan genomföras utan att påverka dessa.

Rekreation och friluftsliv

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

Mark och vatten

Planen berör miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet i miljöbalken eftersom planområdets recipient är Fyrisån (Jumkilån – Sävjaån). En framtagen 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 transporter 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 rörelsehinder inom 25 meter. Förskolegården är inte gestaltad på detaljnivå men ska utformas för att vara inkluderande för alla.

Barnperspektiv

Kommunens riktlinjer för fria uppnå, vilket också betyder att det finns förutsättningar för att uppfylla god kvalitet när skolgården utformas. Fler barn kan få en förskola i sin närmiljö och 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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljöbalkens kapitel 7 eftersom det finns träd inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Ramböll

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Tengbom. Tekniska utredningar har tagits fram enligt lista på sidan 6.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jesper Magnusson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Menna Hagstroem, bygglovshandläggare

Shirin Khalil, trafikplanerare

Emilia Hammer, miljösamordnare

Planhandlingarna har granskats av Carlos Ruiz-Alejos, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i april 2023

Johan Nilsson
planchef

Jesper Magnusson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2022-03-24
- granskning 2023-01-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2023-06-01

Laga Kraft: 2023-07-05