Handläggare
Albenius Eleonore

Datum
2018-04-23

Diarienummer
KSN-2017-1231

Kommunfullmäktige

Detaljplan för Rackarberget

Förslag till beslut
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för Rackarberget enligt ärendets **bilaga**.

Ärendet
Plan- och byggnadsnämnden har den 22 mars 2018 tagit ett beslut om detaljplan för Rackarberget, och överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i ärendets **bilaga**. Inkomna yttranden återfinns hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanen är framtagen genom så kallat utökat planförfarande. Planer som tas fram med utökat förfarande ska antas av kommunfullmäktige efter godkännande i plan- och byggnadsnämnden.

Beredning
Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Barn- och jämställdhetsperspektiven har beaktats i beredningen av ärendet.

Föredragning
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av den befintliga studentbostadsbebyggelsen i Rackarberget med cirka 450 nya studentlägenheter, fördelat på ett tiotal nya huskroppar. Detaljplanen ger också möjlighet att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet.

Rackarberget är ett kulturhistoriskt värdefullt område i den västra delen av staden. Det ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Uppsala stad, C40 A) men är också utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i kommunala utredningar. Nya byggnader ska därför utformas i harmoni med de kulturhistoriska värden som finns i området, och vid ändringar av den

befintliga bebyggelsen ska ursprunglig utformning vara vägledande. Även den yttre miljön ska förhålla sig till områdets ursprungliga koncept.

Ekonomiska konsekvenser
Genomförandet av detaljplanen medför inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

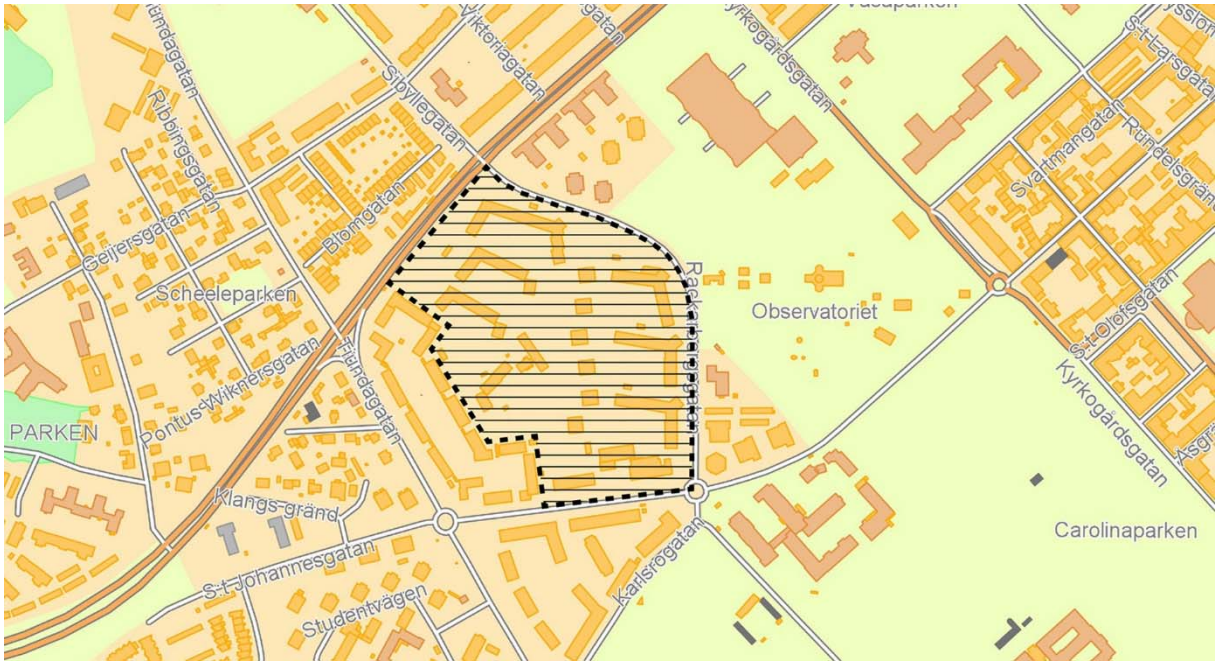
Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

Diarienummer
PBN 2015-001530

Planbeskrivning
Detaljplan för Rackarberget
Utökat förfarande

GODKÄNNANDEHANDLING



Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING ... **3**
Antagandehandlingar ... 3
Övriga handlingar ... 3
Läsanvisningar ... 3
Medverkande ... 3
PLANENS SYFTE ... **4**
PLANENS HUVUDDRAG ... **4**
MILJÖBALKEN ... **4**
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel ... 4
Miljöbalken 7 kapitel ... 5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel ... 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... **5**
Översiktsplan (ÖP 2016) ... 5
Detaljplaner ... 6
STADSBYGGNADSVISION ... **6**
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ... **7**
Plandata ... 7
Allmän områdesbeskrivning ... 8
Landskapsbild, stadsbild ... 9
Kulturmiljö ... 9
Naturmiljö ... 13
Bebyggelse och gestaltning ... 13
Offentlig och kommersiell service ... 15
Friytor ... 17
Sociala frågor ... 18
Mark och geoteknik ... 18
Trafik och tillgänglighet ... 19
Hälsa och säkerhet ... 22
Teknisk försörjning ... 25
PLANENS GENOMFÖRANDE ... **26**
Organisatoriska åtgärder ... 26
Tekniska åtgärder ... 27
Ekonomiska åtgärder ... 28
Fastighetsrättsliga åtgärder ... 29
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet ... 30
PLANENS KONSEKVENSER ... **31**
Nollalternativ ... 31
Planförslag, miljöaspekter ... 31
Planförslag, sociala aspekter ... 32
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN ... **34**
Översiktsplan ... 34
Miljöbalken ... 34
REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING ... **34**

HANDLING

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-09-24.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Luftkvalitetsutredning
- Kulturmiljöutredning förskolebyggnad
- Samrådsredogörelse

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren tillika fastighetsägaren Studentstaden genom Uppsalahem AB. Illustrationer så som perspektivbilder och illustrationsplan har tagits fram av A-sidan respektive Bjerking AB. Dagvattenutredningen har gjorts av Bjerking AB. Ramböll Sverige AB har gjort en bullerutredning och SLB-analys har tagit fram en luftkvalitetsutredning. A-sidan har utfört en kulturmiljöutredning för den äldsta förskolebyggnaden i området.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget och att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet. Rackarberget är ett kulturhistoriskt värdefullt område och de nya byggnaderna ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, i harmoni med de kulturhistoriska värden som finns i området. Vid ändringar av den befintliga bebyggelsen ska ursprunglig utformning vara vägledande. Även den yttre miljön, så som markbehandling och växtlighet, ska förhålla sig till områdets ursprungliga koncept, med gårdar som ansluter till ett stort gemensamt gårdsrum.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen gör det möjligt att komplettera den befintliga studentbostadsbebyggelsen i Rackarberget med cirka 450 nya studentlägenheter, fördelat på ett tiotal nya huskroppar. Förutom bostäder möjliggörs även centrumverksamhet, handel samt förskola. Nettotillskottet för lokalyta uppgår till cirka 2 600 m^2.

Kartan visar planområdets läge och omfattning.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad* C 40 A. Sådana områden ska enligt miljöbalken (MB) 3 kap långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ett genomförande av detaljplanen berör inte MB 4 kap. Planen berör miljökvalitetsnormerna för vatten och luft, enligt MB 5 kap.

Miljöbalken 7 kapitel

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna Uppsala- och Vattholmsåsarna, fastställt 1989. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Det innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.
Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal trädrader som kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-03-15, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- den önskade förtätningen innebär en relativt stor ökning av antal bostäder i området men att det centrala läget med befintliga system för uppvärmning och VA samt god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar innebär att den ökade miljöbelastningen inte bedöms vara betydande.
- stadsbilden kommer att förändras lokalt då fler byggnader tillkommer. Bebyggelsekompletteringen bör ske i samklang med den befintliga bebyggelsen så att de kulturvärden som finns i området värnas.
- delar av området är påverkat av buller vilket ska utredas vidare och beaktas under planens framtagande.
- förtätningen kan innebära ett ökat dagvattenflöde från planområdet, möjlig dagvattenhantering kommer att utredas i samband med planarbetet.
- luftkvaliteten längs Luthagsesplanaden kan påverkas när gaturummet förändras till följd av ny bebyggelse. Detta ska utredas under planarbetets gång.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för Rackarberget **inte** medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2016-04-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

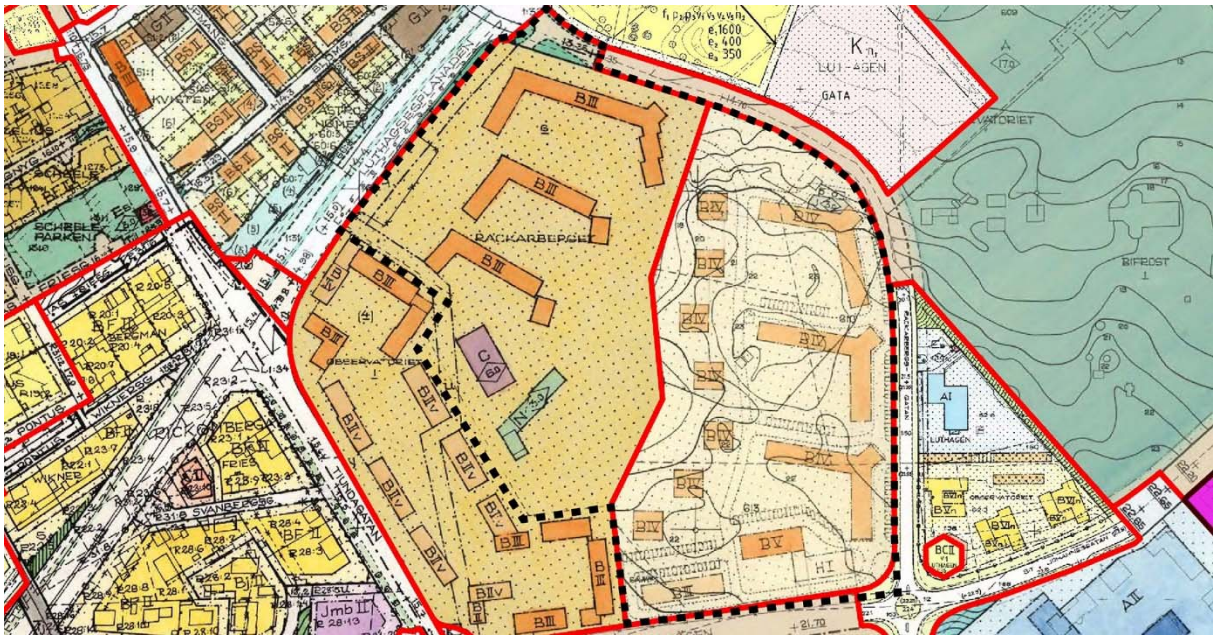
Översiktsplan (ÖP 2016)

Uppsala kommuns översiktsplan, ÖP 2016, talar om att skapa närhet och mervärden när vi utvecklar kommunen. För att göra det möjligt används olika strategier, som i översiktsplanen benämns Uppsalaprinciperna. De fysiskt strukturerande principerna är *koncentrera, blanda* och *koppla samman*. Det innebär att värden och funktioner ska koncentreras till platser som är lätta att nå för många människor. Olika delar av kommunen ska kopplas samman, både fysiskt och socialt för att fler ska få nära till mer. En blandning och mångfald av bostäder, service, arbetsplatser och grönska gör att vi får nära till det vi behöver i vardagen.

I ÖP 2016 gränsar planområdet till det område som utgör innerstaden. Luthagsesplanaden är utpekad som stadsstråk, det vill säga ett strategiskt gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. Stadsstråken är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken och de flesta av stråken har grundläggande potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse. Planområdet i sig omfattas av markanvändningssorten *övrig stadsbygd*. Stadsbygden är de delar av staden som *inte* utgörs av innerstad, stadsnoder, stadsdelsnoder, stadsstråk, grönområden eller verksamhetsområden. Stadsbygden ska fortsätta utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen, med tyngdpunkt på fler bostäder. Den ska också rymma vardagsfunktioner, som kompletterar utbudet i stadens tätare delar och inslag av lokaler för verksamheter ska utvecklas i takt med bostäderna. Lokala servicepunkter ska ges utrymme att utvecklas. Förtätning är särskilt prioriterat inom cykelavstånd (4 kilometer) från centralstationen. Vid utveckling av stadsbygden är kopplingen till en successivt växande innerstad viktig att beakta.

Detaljplaner

Före den nya planläggningen omfattas planområdet huvudsakligen av stadsplan för Rickomberga m m (PL 91) från 1967 samt stadsplan för del av kvarteret Rackarberget (PL 37 K) från 1959. Marken är i huvudsak avsedd för bostadsändamål. I den västra delen av området finns byggrätt för C, samlingslokal och N, daghem och barnträdgård. I områdets sydöstra hörn medges handel. Bebyggelsens höjd regleras till i huvudsak 3–4 våningar. En liten del, det sydöstra hörnet, av planområdet är planlagd som allmän plats för gatuändamål enligt stadsplan för del av kv. Observatoriet (PL 37 P) från 1987.



Gällande detaljplaner, utsnitt ur planmosaiken.

STADSBYGGNADSVISION

Visionen är att utveckla Rackarberget så att fler får möjlighet att bo och verka i ett av Uppsalas större studentbostadsområden. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till områdets befintliga värden men också berika området med nya funktioner, så som olika typer av centrumverksamhet, och tydligare kopplingar till angränsande områden.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Rackarberget ligger i den västra delen av staden. Planområdet avgränsas av Luthagsesplanaden, Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan samt Gamla Studentstaden.

Flygfoto över planområdet, indelat i fastigheter.

Areal

Planområdet omfattar cirka 80 000 kvadratmeter och utgörs av fastigheterna Luthagen 61:1, 61:2 och 61:3 samt en del av fastigheten Luthagen 1:2.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Luthagen 61:1, 61:2 och 61:3 ägs av Studentstaden, helägt dotterbolag till Uppsalahem AB. Fastigheten Luthagen 1:2 ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Detaljplanearbetet har genomförts med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och de nya bestämmelserna om planprocessen som trädde i kraft den 1 januari 2015 (SFS 2014:900). Byggstart planeras ske under år 2018.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Rackarberget är ett bostadsområde för studenter. Bostadshusen innehåller såväl lägenheter som korridorer med studentrum där de boende delar kök samt dusch och toalett. Det finns sammanlagt knappt 1 000 lägenheter och studentrum i området. Större delen av dessa bostäder, drygt 700 stycken, är studentrum.

I området finns även verksamheter av olika slag. Lokalerna i bostadshusens källarplan hyrs ut till bland annat föreningar, konstnärer och cykelreparatörer. Det finns också större verksamhetslokaler som hyrs ut till en livsmedelsbutik och en blomsterhandel. En lokal för restaurang eller liknande verksamhet finns också inom planområdet. Centralt i området finns förskoleverksamhet i såväl permanenta som tillfälliga byggnader.

Rackarberget, befintlig bebyggelse i form av lameller och punkthus.

Bilden visar hörnet vid korsningen Rackarbergvägen-S:t Johannesgatan med en livsmedelsbutik och en blomsterhandel i den låga byggnaden framför bostäderna.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Rackarberget är ett enhetligt och väl organiserat område som tydligt speglar de ideal som rådde när området planerades och byggdes ut. Det ligger, som namnet antyder, på ett berg och till viss del något högre än omgivningen. De L-formade lamellerna sluter sig mot de omgivande gatorna, och gårdarna som bildas bakom öppnar upp sig mot ett parkrum mitt i området. Punkthus har placerats längs ena sidan av det öppna grönområdet. Husen är anpassade till terrängen, sluttningen mellan väg och park tas upp av en suterrängvåning.

Förändringar

Ny bebyggelse möjliggörs i anslutning till de befintliga byggnaderna, vilket förändrar stadsbilden lokalt. En av de större förändringarna sker längs Luthagsesplanaden där en öppen parkeringsyta ersätts av ett nytt hus längs gatan. Längs Rackarbergsgatan placeras två nya punkthus som knyter ihop punkthusbebyggelsen inne i området med de punkthus som finns intill Ekonomikumparken, utanför planområdet på andra sidan gatan. I hörnet S:t Johannesgatan-Rackarbergsgatan kan den låga handelsbyggnaden, enligt denna detaljplan, ersättas av en högre byggnad. Byggnaden får uppföras närmre S:t Johannesgatan än nuvarande byggnad, vilket innebär att den interna angöringsgatan försvinner. Se även under rubriken *Bebyggelse och gestaltning.*

Det öppna parkrummet mitt i området kommer fortsättningsvis att vara obebyggt, den tillfälliga förskolan och delar av den permanenta avses att rivas vilket innebär att den ursprungliga tanken om ett stort öppet landskapsrum återtas.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Rackarberget ligger inom det område av staden som är av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, C40 A. Riksintresset motiveras av att staden är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Uttryck för riksintresset är centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer där studentbostadsbebyggelsen är en del. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Planområdet är därutöver utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i olika kommunala inventeringar. Den bebyggelse som tillkom i Uppsala under åren 1951–79 har inventerats för att ange vad som har hög arkitektonisk kvalitet eller vad som kan anses vara representativt för sin tid. I samband med inventeringen bedömdes studentbostadshusen i Rackarberget som särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla och hela området som en miljö med särskilt stadsbildsvärde.

Precis som det angränsande och något äldre området ”Gamla Studentstaden” ritades Rackarberget av Arthur von Schmalensee. Rackarberget började byggas 1960 och stod klart 1964. Bostadsbebyggelsen inom planområdet utgörs av lameller samt punkthus. Området hålls samman genom enhetligt vitslammade fasader (med några få undantag) men det är även bebyggelsens skala, dess placering och anpassning till terrängen som ger området dess tydligt sammanhållna karaktär. Byggnaderna formar stora bostadsgårdar som öppnar upp sig mot det centrala parkrummet. Utemiljön har utformats av Sven Hermelin och Inger Vedborn.

I områdets mitt finns ett par enplansbyggnader avsedda för förskoleverksamhet. Den nyaste av dessa (det vill säga av de permanenta byggnaderna, ej de senare uppförda paviljongerna) ritades av arkitekten Sven Jonsson och uppfördes i mitten av 1960-talet. Den äldsta förskolebyggnaden är ritad av Bruno Mathsson och uppfördes 1954, det vill säga i samband med byggandet av ”Gamla Studentstaden”. Bruno Mathsson, som är mer känd som möbelformgivare, ritade endast omkring 35 hus totalt under sin tid som arkitekt. Förskolan är den enda av hans hus som finns i Uppsala län. Mathsson ut-

vecklade och tillämpade ett helt eget system för byggandet av sina hus. Vid byggandet av förskolan tillämpades både hans fönstersystem Brunopane och det patenterade vattenburna golvvärmesystemet. I samband med planarbetet har en kulturhistorisk värdering av byggnaden utförts av A-sidan arkitekter, på uppdrag av Uppsalahem. Byggnaden värderas högt utifrån en rad aspekter, som bland annat arkitekturhistoriska och byggnadstekniska men även utifrån sällsynthet.

En av Linnés stigar tangerar planområdet längs S:t Johannesgatan.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets och de befintliga byggnadernas karaktär. Skalan ska vara densamma och nya hus ska liksom befintliga placeras och uppföras väl anpassade till terrängen. Nytt och gammalt ska samverka till en helhet, men skillnaden mellan nya och äldre hus får vara tydligt avläsbar. De nya husen behöver inte uppföras som kopior av de äldre.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)

Takvinkeln får vara mellan angivet värde i grader (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)

f_2 *Endast punkthus. (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)*

f_3 *Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv. (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)*

Syftet med bestämmelserna om höjd respektive takvinkel är att säkerställa att de nya byggnadernas höjd samspelar med den omkringliggande bebyggelsens skala. Det nya huset i hörnet Rackarbergsgatan-S:t Johannesgatan tillåts bli högre än nuvarande byggnad. Det samma gäller de två punkthus som är möjliga att uppföra längs med Rackarbergsgatan. De tillåts bli högre än övriga punkthus inne i området men får inte bli högre än punkthusen i Ekonomikumparken. Nya punkthus ska liksom befintliga ha en indragen översta våning.

f_1 *Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende form, volym, färg och fasadmaterial samt takutformning. (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)*

Syftet med bestämmelsen är att värna områdets kulturhistoriska värden och samtidigt göra det möjligt att förtäta området med moderna bostäder.

Förändringar/kompletteringar av den befintliga bebyggelsen ska också ske med varsamhet och med omsorg om detaljer, i syfte att värna området vars byggnader bedömts vara arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla i tidigare utförda inventeringar. Bruno Mathssons byggnad är särskilt värdefull, den ska bevaras och förses därför med skyddsbestämmelser.

k_1 *Vid ändringar av befintlig bebyggelse ska ursprunglig fasad och takutformning vara styrande. Ändringar får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. (PBL 4 kap 16 § 1 st 2 p)*

r_1 *Byggnad får inte rivas (PBL 4 kap 16 § 1 st 4 p.)*

q_1 *Särskilt värdefull byggnad som inte får flyttas, byggas på eller byggas till. Byggnadens exteriör ska bevaras, liksom de ursprungliga tekniska system som har betydelse för byggnadens exteriör. (PBL 4 kap 16 § 1 st 3 p)*

q_2 *Vård och underhållsarbeten, såväl interiört som exteriört, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig. (PBL 4 kap 16 § 1 st 3 p)*

De nya byggnaderna ska liksom de befintliga anpassas till terrängen, till exempel genom att suterrängvåning utförs. En bestämmelse om att punkthusen ska utföras med suterrängvåning syftar till att säkerställa en terränganpassning i de mest kuperade delarna av området.

f_6 *Byggnad ska utformas med suterrängvåning. (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)*

Illustrationsplan som redovisar den nya bebyggelsen i förhållande till den befintliga. De tillkommande byggnaderna redovisas med en orange färg, befintliga byggnader är grå. Planen redovisar befintliga parkeringsplatser (vita), tillkommande parkeringsplatser (blå) samt möjliga lägen för ytterligare parkeringsplatser som kan anläggas efter behov (gröna). (A-sidan, Bjerking)

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet omfattar ingen naturmiljö. Grönskan i området är anlagd park- och gårdsmiljö med öppna gräsytor, buskage och trädrader längs omgivande gator. Trädrader med mer än fem träd (över en viss ålder/stamomfång) kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Dispens från länsstyrelsen krävs för åtgärder som innebär att biotopskyddade träd tas ner. De nya husens placering innebär att några träd inom planområdet behöver tas ner. En dispensansökan är inlämnad av fastighetsägaren. Bedömningen är att de eventuella kompensationsåtgärder som kan bli aktuella kan ske inom planområdet.

Trädraderna längs de omgivande gatorna säkerställs med en bestämmelse om att träd ska finnas.

n_3 *Marken är avsedd för trädrad. (PBL 4 kap 10 §)*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är ett bostadsområde, avsett för studenter. Bebyggelsen inom planområdet utgörs av lameller i tre, fyra och fem våningar samt punkthus i sex våningar, inklusive tak- och suterrängvåning. I hörnet Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan finns lokaler för handel i en våning och inne i området finns byggnader avsedda för förskoleverksamhet. Centralt i området finns sedan några år även en så kallad ”förskolepaviljong” av mer tillfällig karaktär.

Punkthusen är placerade i kanten av parkrummet och angörs via en kvartersgata. Markens lutning tas upp genom en suterrängvåning.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör fler bostäder, projektet redovisar ett tillskott av cirka 450 studentlägenheter. Den huvudsakliga användningen inom planområdet är bostäder. Utöver det tillåts centrumverksamhet, kontor och förskola i olika delar av planområdet (se även avsnitt *Offentlig och kommersiell service*).

B, C, K, S_1 *Bostäder, Centrum, Kontor, Förskola (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till terrängen och områdets kulturvärden. Nya hus ska ha samma skala och karaktär som befintliga och uppföras väl anpassade till platsens topografi (se även *Kulturmiljö*). Byggnaderna ska i huvudsak placeras i linje med detaljplanens illustrationer och exploateringsgraden begränsas. Bestämmelserna syftar till att säkerställa den nya bebyggelsens anpassning till områdets skala och uppbyggnad. Av samma skäl har delar av marken angivits som prickad respektive kryssad mark. I det öppna parkrummet i områdets mitt får större byggnader inte uppföras. Enkla komplementbyggnader som till exempel skärmtak eller ett lusthus är möjliga. Längs gränsen mot Gamla Studentstaden, får endast mindre komplementbyggnader uppföras, detta i syfte att säkerställa ett tillräckligt stort avstånd mellan nya och befintliga bostadshus. Huvudbyggnad får inte heller placeras på den platsbildning som finns längs S:t Johannesgatan. Området avses att rustas i syfte att bli en öppen plats som ansluter till gatan, tillika ett entrétorg för lokalerna i byggnaderna intill.

$e_1$0 *Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.)*

p_1 *Byggnad ska i huvudsak placeras i enlighet med planbeskrivningens illustrationer (PBL kap 4 § 16)*

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

Marken får endast förses med komplementbyggnad (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

De nya byggnadernas höjder ansluter i huvudsak till de befintliga hushöjderna i området. Störst skillnad blir det i hörnet där Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan möts. Den nya byggnaden tillåts bli motsvarande 5 våningar hög längs med S:t Johannesgatan och 4 våningar i hörnet, detta i kontrast till dagens enplansbyggnad. Syftet är dels att göra det möjligt att bygga bostäder ovanpå verksamhetslokalerna men dels också att definiera gaturummet och stärka den platsbildning som finns öster om det planerade femvåningshuset. Den tillåtna byggnadshöjden är tilltagen för att göra det möjligt att inreda bottenvåningen för verksamheter som kräver extra hög frihöjd, till exempel livsmedelsbutik. Därutöver finns utrymme för träbjälklag som kräver mer utrymme än konventionella betongbjälklag.

De nya punkthusen inne i området ska uppföras i samma skala och höjd som de befintliga punkthusen, det vill säga fem våningar, exklusive suterrängvåning. De två nya punkthusen som planeras längs Rackarbergsgatan tillåts bli högre och kan uppföras till en höjd av motsvarande 7 våningar. En suterrängvåning ska därutöver anordnas i syfte att ta upp markens lutning. Den översta våningen på samtliga punkthus ska vara indragen från fasadliv, i syfte att harmonisera med befintliga punkthus.

Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)

f_3 *Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 m från fasadliv (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p.)*

f_6 *Byggnader ska utföras med suterrängvåning (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p.)*

Foto. Korsningen S:t Johannesgatan-Rackarbergsgatan ”Före”.

Fotomontage. Korsningen S:t Johannesgatan-Rackarbergsgatan ”Efter”

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns såväl offentlig som kommersiell service. Centralt i området finns två förskolor, Rackarbergets förskola och Rackarungens kooperativ. I hörnet där S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan möts ligger en livsmedelsbutik och en blomsterhandel. Därutöver finns bland annat en presentbutik, pizzeria, loppmarknad och cykelverkstad i området. I nära anslutning till planområdet finns flera förskolor och en vårdcentral. Närmast belägna grundskolor är Tiundaskolan och Eriksskolan.

Centralt i området finns en så kallad tillfällig förskolepaviljong.

Förändringar

De förskolebyggnader som finns centralt i området avses att rivas (undantaget den äldsta byggnaden, ritad av Bruno Mathsson). Paviljongen, som har tillfälligt bygglov, kommer också att demonteras. Nya förskolelokaler planeras i bottenvåningarna av den nya byggnad som planeras nordost om nuvarande förskola, användningen säkerställs genom en planbestämmelse. I anslutning till förskolelokalerna ska en förskolegård anordnas. Den förskoleverksamhet som finns i Bruno Mathsons hus kommer att vara möjlig även i framtiden, liksom om det uppkommer behov i andra delar av planområdet.

S_1 *Förskola, (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

e_2 *Byggnadens bottenvåning ska användas till förskola (PBL 4 kap 11 § 1st 2p.)*

Befintliga verksamheter inom planområdet får möjlighet att utvecklas och kompletteras med flera verksamheter. Centrumverksamhet medges därför inom hela planområdet. I några specifika lägen ska centrumverksamhet finnas.

C *Centrum, (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

e_3 *Byggnadens bottenvåning mot Luthagsesplanaden ska användas för centrum och/eller kontor (PBL 4 kap 11 § 1st 2p.)*

e_4 *Byggnadens bottenvåning mot Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan ska användas för centrum (PBL 4 kap 11 § 1st 2p.)*

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra samt, i strategiska lägen, säkerställa verksamheter inom planområdet. Centrum är en generell användningsbestämmelse för att möjliggöra kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Längs Luthagsesplanaden medges kontor i hela byggnaden, detta för att skapa en större flexibilitet i det något mer bullerutsatta läget av planområdet.

K *Kontor, (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

För att säkerställa fungerande lokaler ska de delar av bottenvåningarna i de nya husen som är tänkta att användas för centrumverksamheter utformas med en höjd om minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag samt ansluta med färdigt golv mot gatumark utanför entrén.

f_4 *Bottenvåning med lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. (PBL 4 kap. 16 § 1st 1p)*

f_5 *Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats (PBL 4 kap. 16 § 1st 1p)*

Foto respektive fotomontage. Rackarberget sett från Ekonomikumparken, ”Före ”och ”Efter”. Två nya punkthus planeras längs Rackarbergsgatan. I det ena punkthusets nedersta våningsplan kommer det att finnas en lokal för centrumverksamhet.

Fastighetsägaren avser att även i fortsättningen upplåta lokaler till en livsmedelsbutik men sannolikt också andra verksamheter. I suterrängvåningen längs Rackarbergsgatan planeras lokaler som kan rymma gym och café, och den nya byggnaden längs Luthagsesplanaden kan delvis bli aktuell för kontorslokaler och/eller andra verksamheter.

Friytor

Förutsättningar

Andelen friyta inom planområdet är relativt hög. Parkeringsplatser och hårdgjorda ytor ligger företrädesvis mellan byggnader och omgivande gator. Bakom lamellhusen finns bostadsgårdar som öppnar upp sig mot ett gemensamt gårdsrum. Punkthusen ligger i kanten av det stora parkrummet, placerade som ”hus-i-park”. Inom hela planområdet finns rikligt med stora träd och buskage som skärmar av och skapar rumslighet.

Planområdet ligger i en stadsdel med uppvuxna trädgårdar och bostadsgårdar. I anslutning till planområdet ligger Ekonomikumparken.

Förändringar

Några av de hus som planeras kommer att uppföras på mark som idag är bostadsgård. Den öppna ytan i områdets mitt fungerar som en gemensam gård för alla bostäder runt om, och med de förändringar som föreslås kommer den öppna parken mitt i området blir större än idag, till gagn för såväl boende som besökare.

n_4 *Marken är avsedd för bostadsgård, med plats för plantering och utevistelse (PBL 4 kap 4 10 §)*

n_5 *Marken är avsedd för bostadsgård och gård för förskola, med plats för plantering och utevistelse (PBL 4 kap 10 §)*

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa att bostadsgårdarna och att förskolegården (eller förskolegårdarna) håller god kvalitet och är tillräckligt stora för sitt ändamål. Gårdarna ska utformas för olika målgruppers behov.

n_2 *Marken får inte användas för parkering. (PBL kap 4 § 13)*

Den stora gården i områdets mitt får heller inte användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att värna parkrummets gröna och öppna parkkaraktär i linje med områdets ursprungliga struktur. Det samma gäller platsbildningen mot S:t Johannesgatan.

Sociala frågor

Förutsättningar och förändringar

Tillgänglighet för funktionshindrade
Enligt gällande lagstiftning ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljön. Delar av området är kuperat, vilket kan innebära en större utmaning och att fler åtgärder krävs i syfte att nå en god tillgänglighet.

De befintliga husen uppnår inte alla de krav som ställs på ny bebyggelse. I samband med förnyelsen av dessa bostäder kan tillgängligheten bli bättre men de åtgärder som planeras ska vägas mot vad som är möjligt och rimligt, bland annat sett till bebyggelsens kulturhistoriska värden. Totalt sett innebär planförslagets genomförande och förnyelsen goda förutsättningar att göra hela området och fler bostäder tillgängliga för fler. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

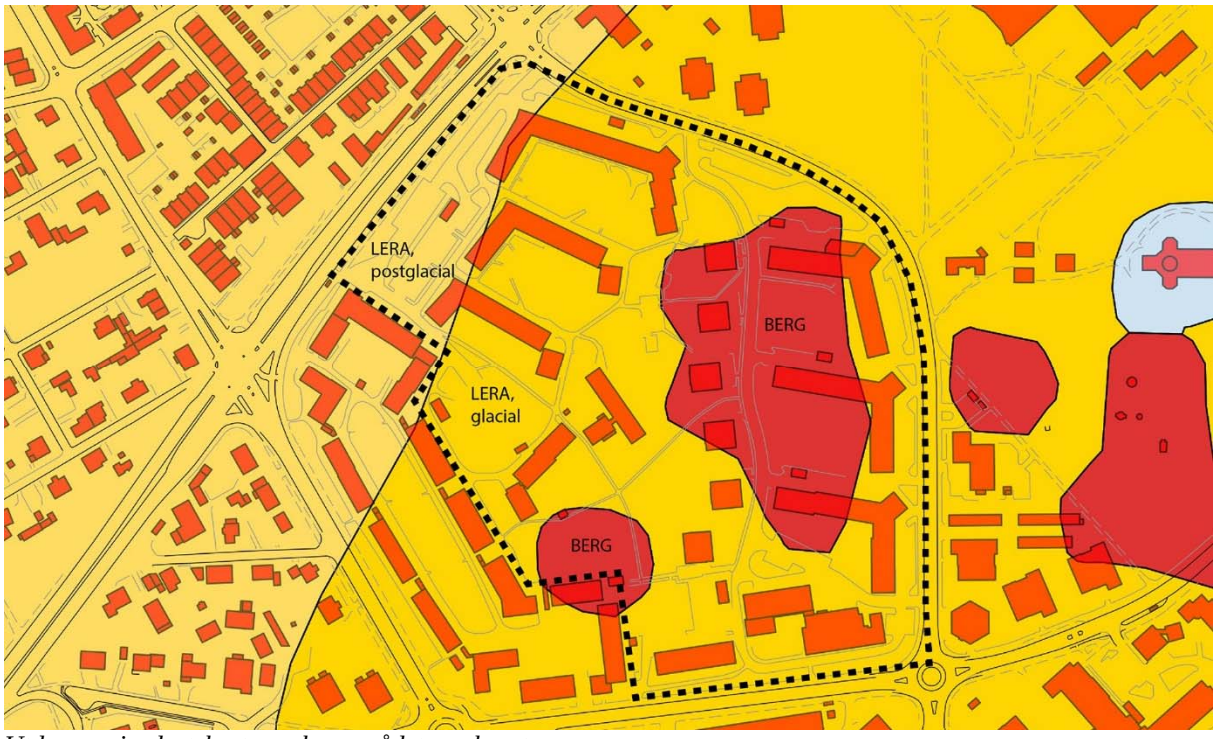
Äldreperspektivet
Rackarberget är ett område med bostäder avsedda för studenter. För att hyra en bostad hos Studentstaden som äger och förvaltar området ska hyresgästen vara heltidsstuderande eller doktorand. Det innebär att de allra flesta som bor i området är relativt unga. Studentstaden avser att bevara och utveckla området som ett studentbostadsområde men detaljplanen i sig kan inte styra vare sig upplåtelse- eller boendeform. Det innebär att åldersstrukturen kan ändras, om boendeformen ändras. Planområdets läge, nära centrala Uppsala och i anslutning till kollektivtrafikstråk, parkstråk och service är fördelaktigt även ur ett äldreperspektiv liksom de tillgänglighetshöjande åtgärder som detaljplanen innebär.

Barnperspektivet
På grund av tillgången på större studentlägenheter är Rackarberget ett populärt område för studenter med barn. Den till stor del trafikseparerade strukturen innebär en sammanhängande bilfri gårdsmiljö med bland annat lekplats. Förskolorna i och i nära anslutning till området bidrar till det goda läget, sett ur ett barnperspektiv. Detaljplanen innebär en fortsatt central bilfri gårdsmiljö.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Enligt den geologiska översiktskartan (SGU) består området av berg i de högst belägna delarna och glacial lera i de mer låglänta (se karta på nästa sida). Närmast Luthagsesplanaden består marken av postglacial lera. Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.



Utdrag ur jordartskartan, planområdet markerat.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet gränsar till Luthagsesplanaden, Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan. Angöringen sker huvudsakligen via Rackarbergsgatan. Infarterna ligger tätt och i anslutning till de parkeringsplatser som finns mellan husen och gatan. Via en intern kvartersgata, med in- och utfart från Rackarbergsgatan, angörs punkthusbebyggelsen som ligger längre in i området. Via en infart från S:t Johannesgatan nås planområdets södra delar.

År 2016 trafikerades Luthagsesplanaden i höjd med planområdet med 12 705 fordon per dygn (VDT, veckomedeldygnstrafik). Tung trafik utgör cirka 12 % av antalet fordon och hastigheten är reglerad till högst 50 km/h. St:Johannesgatan och Rackarbergsgatan trafikeras av 2 400 respektive 2 100 fordon per dygn. Hastigheten är i nuläget reglerad till högst 50 km/h, även på dessa sträckor.

Kommunen har gjort en hastighetsöversyn och nya hastighetsregleringar införs löpande i staden. Från sommaren 2017 är den högsta tillåtna hastigheten för Luthagsesplanaden 40 km/h. Längs Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan är högsta tillåtna hastigheten att 30 km/h.

Planområdet angörs i huvudsak via Rackarbergsgatan. En in- och utfart finns längs S:t Johannesgatan.

Gång- och cykeltrafik
Längs S:t Johannesgatan går en av stadens snabbcykelleder, Flogstaleden. Den går mellan Observatorieparken och Flogstavägens nordvästra ände. En snabbcykelled är en cykelväg där kommunen satsar extra mycket på ökad framkomlighet. Kännetecknande för dessa cykelvägar är bland annat bredden, att underlaget och belysningen är bra och att det är en tydlig separering mellan cyklister och fotgängare.

Rackarberget kan också angöras via gång- och cykelvägar från Ekonomikumparken samt via en gång- och cykelväg längs Luthagsesplanaden.

Kollektivtrafik
Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Luthagsesplanaden och S:t Johannesgatan trafikeras av flera busslinjer, flera busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet.

Sedan augusti 2017 har Uppsala ett nytt stadsbusslinjenät som består av tolv busslinjer, varav en ringlinje. Busslinjerna numreras 1–12 och planområdet berörs av linje 5 och 6. Luthagsesplanaden trafikeras av linje 6 som går mellan Stenhagen och Sävja via Resecentrum, och S:t Johannesgatan/Karlsrogatan trafikeras av linje 6 som går mellan Slavsta och Flogsta. I planområdets relativa närhet (cirka 250 meter) ligger hållplatserna *Universitetet* och *Ekonomikum* som trafikeras av den nya ringlinjen som passerar bland annat Akademiska sjukhuset, Uppsala Science Park och Fyrishov.

Parkeringsplatser
Planområdet är relativt välförsett med såväl bil- som cykelparkeringsplatser i förhållande till det faktiska behovet. Bilparkeringar finns framför allt mellan bebyggelsen och Rackarbergsgatan respektive Luthagsleden. Även inne i området finns parkeringsplatser, bland annat längs den inre angöringsgatan. I anslutning till livsmedelsbutiken finns några parkeringsplatser avsedda för butikens besökare. Cykelparkeringsplatser finns framför allt i anslutning till bostadsentréerna.

Förändringar

Gatunät
De angränsande gatorna ligger i huvudsak utanför planområdet. Endast en liten del av Rackarbergsgatan omfattas.

Planområdet kommer även fortsättningsvis att huvudsakligen angöras via Rackarbergsgatan. Anslutningen mellan Rackarbergsgatan och den inre kvartersgatan flyttas något för att ge plats åt ett av de nya punkthusen. En ny in- och utfart mot S:t Johannesgatan tillkommer och ansluter till den inre kvartersgatan. Den nuvarande infarten längs S:t Johannesgatan, belägen något längre västerut utanför planområdet, kommer att finnas kvar men avses att förses med bom då den endast angör några enstaka bostadshus och behövs för fortsatt tillgänglighet.

Detaljplanen förses med in- och utfartsförbud mot Luthagsesplanaden och längs S:t Johannesgatan med undantag för läget för den nya in- och utfarten.

Körbar förbindelse får inte anordnas. (PBL 4 kap 9 §)

Anledningen till in- och utfartsförbudet mot Luthagsesplanaden är att det är olämpligt med ytterligare trafikkopplingar mot stomlinjestråket. Mot S:t Johannesgatan är det inte lämpligt med flera in- och utfarter på grund av snabbcykelleden utmed gatan.

Gång- och cykeltrafik
Den nya infarten från S:t Johannesgatan korsar en av stadens snabbcykelleder, Flogstaleden. Gatuanslutningen måste utformas så att gående och cyklister kan passera säkert, utan nivåskillnader.

Parkeringsplatser
Vägledningen *Parkeringstal för Uppsala*, som antogs av plan- och byggnadsnämnden år 2016, innehåller riktvärden för det minsta antal parkeringsplatser som behöver säkerställas i ett planarbete. För bostäder i staden är riktvärdet med avseende på bilparkering 8 platser/1 000 kvm boendearea (BOA). I lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik är riktvärdet 5 platser/1 000 kvm BOA. Antalet cykelparkeringsplatser är 40 platser/1000 kvm BOA, oavsett läge. Rackarberget ligger centralt i staden, nära service och kollektivtrafik varför det lägre riktvärdet för bilparkeringsplatser kan användas.

En parkeringsutredning har gjorts av fastighetsägaren. Utredningen visar att de nya bostäderna ger ett behov av 48 bilplatser och 382 cykelplatser. För de verksamheter som planeras i området behövs enligt utredningen 11 bilplatser och 78 cykelplatser. Det innebär totalt 59 bilplatser och 560 cykelplatser.

Om man använder kommunens parkeringstal även för de befintliga bostäderna behövs 133 bilplatser för dessa och 1 062 cykelplatser. Sammantaget innebär detta ett beräknat behov om 192 bilplatser och 1 522 cykelplatser. Idag finns drygt 260 bilparkeringsplatser i området. Cykelparkeringar finns bland annat i anslutning till bostadsentréerna. Några av bilplatserna kommer att försvinna och ersättas av bebyggelse. Detta gäller bland annat den befintliga parkeringsplatsen vid Luthagsesplanaden.

Uppsalahem har utifrån erfarenhet från olika studentbostadsområden i centrala staden sett att behovet av bilparkeringsplatser inte är högre än 0,05 platser/lgh för boendeparkering. Det skulle innebära ett behov av totalt 70 bilplatser för samtliga bostäder i Rackarberget, det vill säga mindre än hälften av de platser som behövs i enlighet med Uppsala kommuns parkeringstal. Inom planområdet finns det utrymme att anordna alla de parkeringsplatser som behövs enligt Uppsala kommuns parkeringstal. Men att anordna alla de 192 bilplatserna innebär att delar av gårdarna måste tas i anspråk, varför det är lämpligt att anlägga färre platser initialt. På illustrationsplanen har därför cirka 0,1 plats/lgh illustrerats (som befintlig med vit färg och som tillkommande med blå färg). Det illustrerade antalet, cirka 150 st, ligger närmare det faktiska behovet för studentbostäder men möjlighet finns att bygga resterande platser om boendeformen ändras eller när behovet av någon annan anledning uppstår (möjliga parkerings-

ytor markeras med grön färg i illustrationsplanen). Cykelparkering kommer att anordnas i anslutning till bostäderna och i källarlokaler.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från omgivande gator, främst från Luthagsesplanaden men även från Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan, se nedan.

Utsnitt ur Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 utifrån de hastighetsbegränsningar som gällde för tidpunkten, dvs 50 km/h.

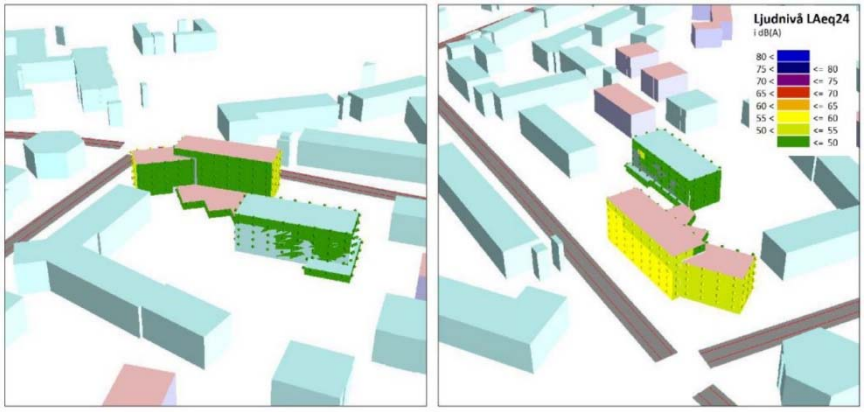
En trafikbullerutredning daterad 2016-10-11 har tagits fram av Ramböll[1]. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Hastigheten är satt till 40 km/h längs Luthagsesplanaden och 30 km/h längs S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan i enlighet med den då beslutade (och nu genomförda) hastighetsöversynen för Uppsala kommun.

Från 2015-06-01 tillämpas förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden. Förordningen ändrades den 1 juli 2017 med avseende på riktvärden. Gällande riktvärde vid fasad är 60 dBA ekvivalent nivå för lägenheter som är större än 35 m^2 och 65 dBA för lägenheter som är mindre än 35 m^2. Vid uteplats (kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dbA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

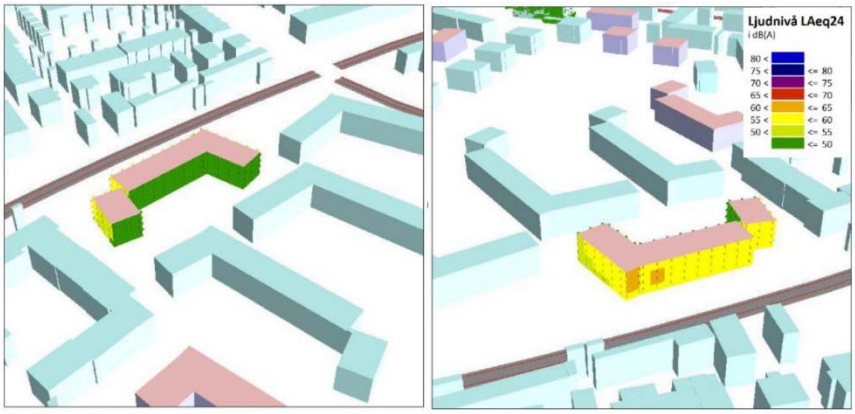
Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Det finns bra möjligheter till att anordna tysta uteplatser inom området. De maximala trafikbullernivåerna blir enligt utredningen under 70 dBA i hela planområdet.

Samtliga byggnader utom en får ekvivalenta trafikbullernivåer under eller lika med riktvärdet 60 dBA på fasad. Huset i korsningen S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan får bullernivåer i upp till 60 dBA och tangerar riktvärdet. Det hus som får högre nivåer är det nya huset längs Luthagsesplanaden som enligt utredningen kan få något högre nivåer på gatusidan.

[1] Ramböll AB Rackarberget Trafikbullerutredning och PM Reviderade byggnader och hastigheter 2016



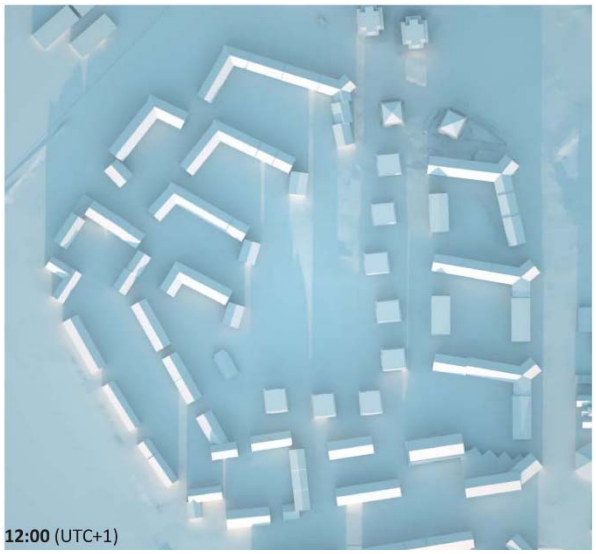
Fasadljudnivåer, ny byggnad längs S:t Johannesgatan.



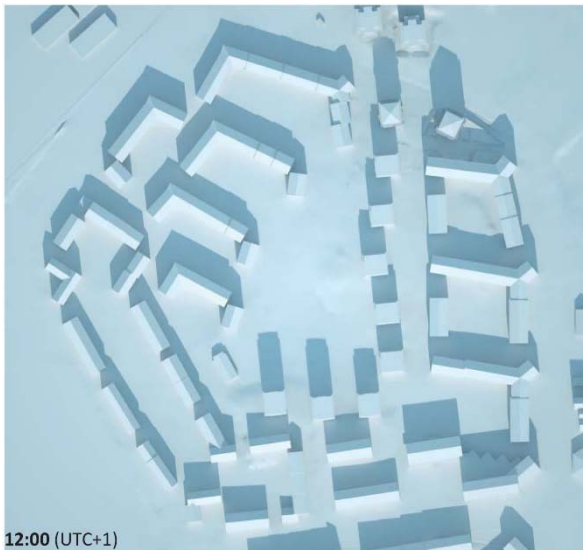
Fasadljudnivåer, ny byggnad längs Luthagsesplanaden.

Riktvärdena kan klaras även i de lägena genom att bostäderna utformas genomgående med ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m^2 gäller inte kravet på högst 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad, då är istället riktvärdet vid fasad 65 dBA ekvivalent nivå, vilket klaras även för fasaden längs Luthagsesplanaden.

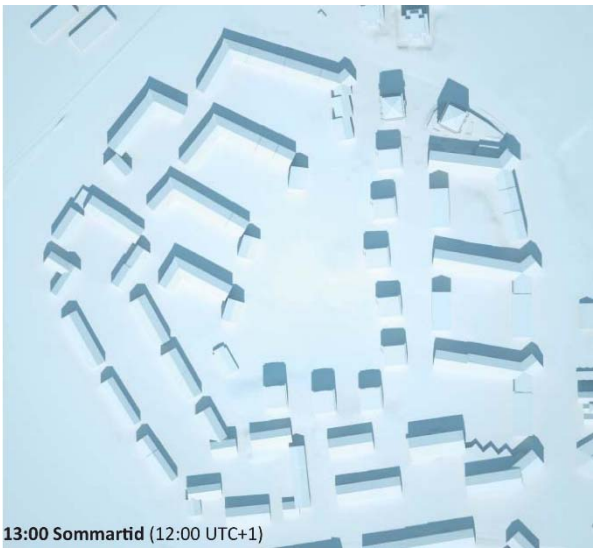
Sol och skugga
A-sidan arkitekter har i samband med planarbetet gjort en solstudie som redovisar hur den tillkommande bebyggelsen påverkar området och hur den befintliga bebyggelsen skuggar de tillkommande husen. Bilderna på nästa sida visar solljusförhållandena mitt på dagen vid vår/höstdagjämning, sommartid och på vintern. För sommar visas även förhållandena senare, vid middagstid.



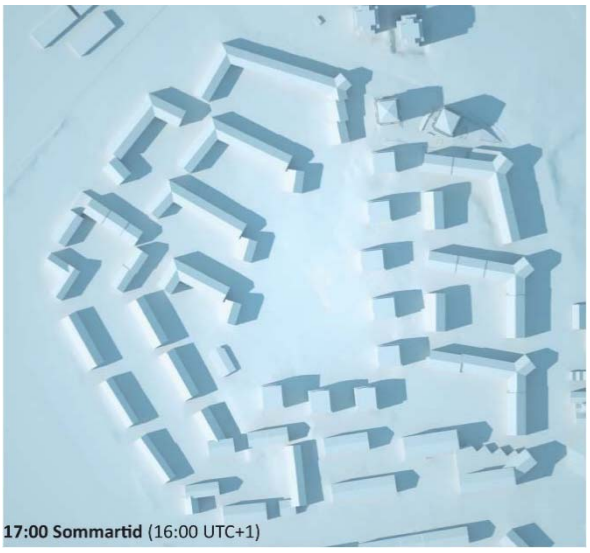
Vinter 12.00



Vår/höst 12.00



Sommar 13.00



Sommar 17.00

Solljusförhållandena är goda i planområdet och påverkas heller inte i någon högre grad av tillkommande bebyggelse. Gården till förskolan som är planerad att ligga i bottenvåningen i ett av de nya husen. Barns utemiljö bör vara varierad med avseende på sol och skugga. Eftersom det finns goda möjligheter till en ljus och solbelyst gård är det av största vikt att förskolemiljön planeras så att tillgång på skugga kan säkras. Skuggade platser kan ordnas genom bland annat skärmtak och vegetation i form av större träd.

Markföroreningar
Marken inom planområdet består av lera och berg. Någon undersökning med avseende på markföroreningar har inte utförts inom ramen för planarbetet.

Luft
Vid planering och planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål till skydd för människors hälsa. I samband med planarbetet har därför en bedömning av luftkvaliteten längs den berörda delen av Luthagsesplanaden utförts[2]. Syftet med utredningen är att

[2] SLB-analys PM 2016-10-06

visa om det finns risk för att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM10) överskrids samt att visa utsläppsnivåerna i förhållande till miljökvalitetsmålet[3] *Frisk luft*.

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO_2) klaras med stor marginal år 2020 då den nya bebyggelsen beräknas stå färdig. Såväl normer för årsmedelvärde, höga dygnsmedelvärden och höga timmedelvärden klaras. Halterna kommer dock öka från nuläget till år 2020, främst beroende på att gaturummets utvädring av luftföroreningar försämras, men även på grund av ökad trafikmängd. Till viss del motverkas detta av att fordonsparken förväntas bli något renare. Till år 2030 ökar trafikmängden ytterligare men i och med att avgaserna från fordonen förväntas bli ännu renare blir kvävedioxidhalterna då något lägre än år 2020. Även de striktare miljökvalitetsmålen för kvävedioxid klaras.

PM10-halterna kommer också att öka från nuläget till år 2020 då bebyggelsen står färdig beroende på försämrad utvädring och ökad trafikmängd. Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) klaras ändå med stor marginal när den nya bebyggelsen beräknas stå färdig år 2020. Såväl normer för årsmedelvärde och höga dygnsmedelvärden klaras. Till år 2030 ökar trafikmängden ytterligare vilket innebär något högre PM10-halter än år 2020. De striktare miljökvalitetsmålen för PM10 kommer att klaras med undantag för årsmedelvärdet, både för år 2020 och år 2030. Vid den nya bebyggelsen är framräknad halt 15–20 $\mu g/m^3$, vilket kan jämföras med miljökvalitetsmålets nivå på 15 $\mu g/m^3$.

För partiklar (PM10) påverkar skärpta avgaskrav på fordonen mindre än vad de gör för halten NO_2. Det förklaras av att utsläppen domineras av slitagepartiklar genererade av dubbdäck vars andelar inte förväntas minska.

Översvämningsrisk
Planområdet ligger inte inom ett område som riskerar att svämmas över av vatten från Fyrisån, enligt underlag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Översvämning kan dock ske på andra sätt, till exempel vid skyfall.

Den del av planområdet som angränsar till Luthagsesplanaden fungerar som en sekundär avrinningsväg för dagvatten från bland annat Kåbo, Eriksberg och Ekeby vid kraftig nederbörd. I samband med exploateringen av området längs vägen (nuvarande parkeringsplats) måste avrinningsvägen beaktas för att undvika negativa följder, som till exempel översvämning, vid höga flöden. En ändamålsenlig höjdsättning, men också olika dagvattenåtgärder, bidrar till att minimera översvämningsrisken.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp, dagvatten
Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Kapaciteten i nätet är begränsad i den nordvästra delen av staden och utredningar pågår för att ta reda på hur många fler bostäder som kan byggas innan större åtgärder krävs.

Bjerking AB har på uppdrag av byggherren Uppsalahem AB tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med utredningen är att beskriva nuvarande dagvattensituation och de förändringar som den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet samt föroreningstransporten från området.

---

3 Sveriges miljömål
Miljömålen är den gemensamma plattformen för aktörer i det svenska miljöarbetet. De 16 målen som riksdagen beslutat ger en struktur för miljöarbetet som Sverige bedriver nationellt, inom EU och internationellt. Centrala myndigheter, länsstyrelser, kommuner och näringsliv har alla viktiga roller i arbetet med att genomföra åtgärder. Naturvårdsverket har det samordnade ansvaret för genomförandet. Frisk luft är ett av de 16 målen.

Det allmänna dagvattenätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför ett högsta tillåtna dagvattenflöde om högst 60 l/s per hektar från området till nätet. Exploateringen får inte heller innebära försämrade möjligheter att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Fyrisån.

Utredningen visar att de uppsatta kraven kan uppfyllas genom anläggning av makadammagasin om totalt 197 m^3, uppdelat på flera magasin som placeras på olika lågpunkter inom planområdet.

Föroreningshalterna före och efter exploateringen kommer inte att förändras i någon större utsträckning. Till följd av mer hårdgjorda ytor kommer dock mängderna föroreningar att öka efter exploateringen. Utredningen visar att rening i makadammagasin kommer att vara tillräckligt för att erhålla mindre mängder föroreningar jämfört med före exploateringen. Trots att makadammagasin räcker för att uppfylla uppsatta krav bör även andra dagvattenanläggningar som kan integreras mer med omkringliggande landskap såsom skelettjordar, rain gardens och rasterytor användas i stå stor utsträckning som möjligt.

n_1 *Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten (PBL 4 kap 6 §)*

g_1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten (PBL 4 kap 18§ 1st)*

I de lägen där dagvattenmagasinen föreslås reserveras mark för ändamålet genom planbestämmelser. Bestämmelsen n_1 syftar till att säkerställa att den lösning som föreslås i utredningen är möjlig att genomföra. En bestämmelse om gemensamhetsanläggning kopplas till samma område. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att anläggningen kan skötas gemensamt av de som har nytta av anläggningen, i händelse av ägarbyte. Idag ägs kvartersmarken inom planområdet av en och samma fastighetsägare. Om planområdet även fortsättningsvis kommer att vara uppdelat i flera fastigheter och någon del byter ägare ska dagvattenhanteringen lösas och skötas gemensamt av de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Avfall
Uppsalahem har i samband med planeringen av områdets förnyelse och förtätning sett över hur avfallshanteringen kan lösas så att alla har tillgång till detta inom det rekommenderade avståndet. Nya komplementbyggnader för avfallshantering kommer att behövas inom området för att klara avstånden.

Angöring till avfallsutrymmen ska kunna ske utan backningsrörelser. Avfallsfordonets körväg ska vara dimensionerad för att klara tung trafik, vägbredden ska vara minst 3,5 meter vid enkelriktad trafik och minst 5,5 meter vid dubbelriktad trafik. Där möjlighet till genomfart saknas ska tillräckliga vändytor enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer finnas tillgängliga.

El och värme
Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Det finns en elnätsstation strax utanför planområdet som kan förstärkas vid behov.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för eventuell utbyggnad av dessa.

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning, kostnader för detaljplanens genomförande samt marköverlåtelser mellan kommunen och byggherren.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning och byggskede

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

En riskanalys som omfattar besiktning av befintliga byggnader och berörda grannfastigheter bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens för markarbeten kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Om markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Inom planområdet finns träd som kan omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddet regleras i miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Exempel på skadliga åtgärder är grävning, schaktning, markbearbetning eller avverkning av träden. Fastighetsägaren är ansvarig för de träd som står inom dennes fastighet. Om biotopskyddade träd behöver tas ned ska fastighetsägaren söka dispens hos länsstyrelsen.

Ledningar

Det finns ett flertal ledningar som berörs av detaljplanen. Berörda ledningsägare inom eller intill planområdet är:

- Skanova
- Telenor
- Uppsala kommun belysning
- Uppsala kommun trafiksignaler
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Heat Nordic, avdelning Vattenfall Värme Uppsala
- Uppsala universitet

En av Skanovas ledningar ligger inom mark som föreslås bli kvartersmark. Ett u-område, det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, föreslås för det berörda området. Ett u-område finns även för den del av planområdet som berörs av Uppsala Vattens befintliga dagvattenledning längs Luthagsesplanaden.

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 6 §)

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren 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.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet dels för att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten Fyrisån och dels för att kapaciteten i den anslutande, allmänna dagvattenanläggningen är begränsad. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås att dagvattnet fördröjs genom fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se avsnittet *Vatten och Avlopp, Dagvatten* i kapitlet Teknisk försörjning.

Idag ägs kvartersmarken inom planområdet av en och samma fastighetsägare. Om planområdet även fortsättningsvis kommer att vara uppdelat i flera fastigheter och någon del byter ägare, ska dagvattenhanteringen lösas och skötas gemensamt av de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Ekonomiska åtgärder

Byggherren bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnaderna för detaljplanens genomförande tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Inlösen av allmän plats

Allmän plats-mark, som inte tidigare lösts in, ska regleras över till lämplig kommunal fastighet. Se under *Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.*

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Gatukostnader

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt det exploateringsavtal som upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen. Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Delar av den privata fastigheten Luthagen 61:3, är planlagd som allmän plats redan i tidigare gällande detaljplan men har aldrig löts in. Marken bör övergå till en kommunal fastighet. Delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:2 är på motsvarande sätt planlagd som kvartersmark i såväl gällande som i denna detaljplan och ska övergå till kvartersmark. Marken överlåts till kommunen genom avtal mellan parterna. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva och iordningsställa den allmänna plats-marken.

Upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet är hyresrätter och förväntas fortsatta vara det. Planområdet är indelat i flera fastigheter som alla ägs av Uppsalahem AB. Några av de nya byggnaderna kan komma att placeras så att byggnaderna berör två olika fastigheter, varför fastighetsreglering kan bli aktuellt. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

Upphävande av tomttilldelning

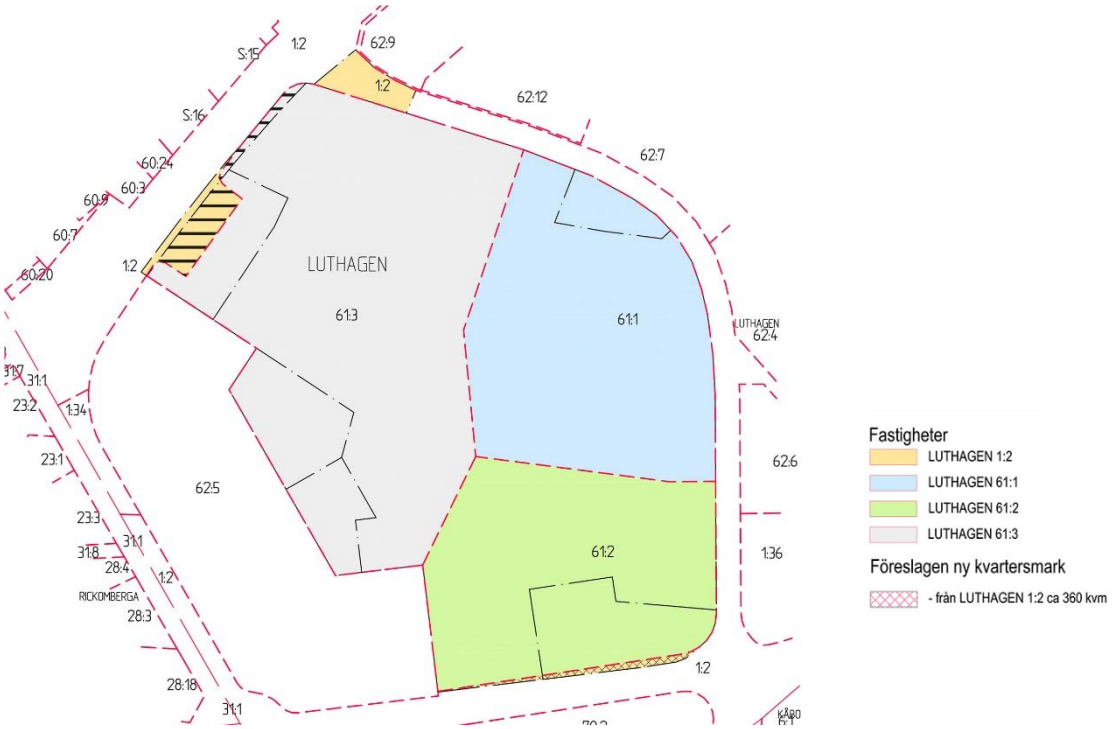
Gällande tomtindelning strider mot planförslaget. Tomtindelningen kommer därför att upphävas. Det sker genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen medför att delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:2 övergår till att bli kvartersmark med bostads- och centrumändamål. De ytor som berörs är cirka 360 m^2.

En del av Luthagen 61:3 är redan i nuvarande plan planlagd som allmän plats (gata) och kommer så vara även i fortsättningen, genom denna planlägging. Detta bör fastighetsregleras så att den berörda delen av Luthagen 61:3, cirka 280 kvm, övergår till den kommunala fastigheten Luthagen 1:2.

På motsvarande sätt är en del av Luthagen 1:2 längs Luthagsesplanaden planlagd som kvartersmark, både i tidigare plan och i denna detaljplan. Den berörda delen, drygt 950 kvadratmeter, bör genom fastighetsreglering övergå till Luthagen 61:3, eller annan lämplig privat fastighet.



Karta som visar vilken mark som övergår från allmän plats till kvartersmark till följd av denna detaljplan (rödrutigt område i söder). Kartan visar också vilken del av Luthagen 1:2 som redan tidigare planlagts som kvartersmark men inte reglerats (randig gul del) och vilken del av Luthagen 6:3 som är allmän plats som inte lösts in (randig grå yta).

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativet

Nollalternativet utgör referensalternativ till det studerade planförslaget och beskriver vad som händer om detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet innebär att den tidigare gällande planen fortsätter att gälla vilket i sin tur innebär att en förtätning av Rackarberget med cirka 450 nya studentbostäder inte kan ske. Den tidigare gällande detaljplanen medger i princip inga utbyggnadsmöjligheter. Upprustning och förnyelse av de befintliga studentbostadshusen kan ske oavsett denna planläggning, en sådan utveckling är inte beroende av en ny detaljplan.

Detaljplanen, miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt eftersom detaljplanen innebär att ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till den befintliga. Tydligast blir detta längs Luthagsesplanaden där en parkeringsyta kan ersättas med en ny bostadslamell, vid mötet med Ekonomikumparken där två nya punkthus kan uppföras och vid korsningen Rackarbergsgata-S:t Johannesgatan där den idag låga butiksbyggnaden ersätts med en högre byggnad. Inne i kvarteret möjliggörs nya byggnader bland annat längs den inre kvartersgatan, vilket innebär en förändrad gatubild och mer slutna gårdar innanför de nya lamellerna.

Kulturmiljö

Planområdet berörs av riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*, C40 A, vilket motiveras av att staden är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Området spelar en central roll för universitetsstaden Uppsala och är därtill enhetligt planerat och tydligt präglat av sin tid. För att värna områdets karaktär finns utformningsbestämmelser för såväl ny som befintlig bebyggelse. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för staden.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö, det gröna inslaget utgörs av anlagd vegetation. Vegetationen utgörs bland annat av träd placerade i rader vilket innebär att de kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Några av dessa träd kommer att tas ner men planeras att ersättas inom planområdet. Detaljplanens konsekvenser för naturmiljön i närområdet bedöms vara begränsade.

Rekreation och friluftsliv

De nya byggnaderna som möjliggörs placeras i anslutning till de befintliga med en ambition om att följa den befintliga planstrukturen. Konsekvensen blir bland annat något mindre gårdar i anslutning till de L-formade lamellerna. Genom att möjliggöra förskola i bottenvåningen i den nya lamellhusbebyggelsen kan paviljongen tas bort. Även delar av de permanenta förskolebyggnaderna planeras att rivas. Detta innebär att den öppna parken mitt i området blir större, till gagn för såväl boende som besökare.

Planområdet omges av gång- och cykelvägar och det är relativt enkelt att ta sig från området till de parker och rekreationsområden som ligger i anslutning till planområdet. Viktiga rörelsestråk/länkar genom planområdet och till angränsande parker och bebyggelseområden har värnats och i viss mån stärkts, till exempel kopplingen till Ekonomikumparken.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att idag obebyggda ytor bebyggs, och andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att bli större. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet. Dagvattenflödet från området ska inte bli mycket större än i dagsläget och med de åtgärder som föreslås kommer belastningen på nätet till och begränsas, enligt den dagvattenutredning som gjorts.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande bestämmelser ska följas.

Resurshushållning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Förtätningen av området bedöms leda till ökat uppvärmnings- och energibehov samt en ökad alstring av avfall inom planområdet, men genom samordning av nybyggnationen och renoveringen av de äldre delarna kan effektiviseringsvinster göras. Även behovet av transporter bedöms öka när andelen boende blir fler. En god tillgänglighet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik bedöms borga för en hög andel klimatsmarta transporter.

Hälsa och säkerhet

Delar av den nya bebyggelsen planeras nära större vägar, det vill säga i buller- och luftföroreningsutsatta lägen. Detta har utretts inom ramen för planarbetet och de nya bostäderna har planerats och placerats för att åstadkomma tillgång till ljuddämpad sida och tysta uteplatser. Det centrala parkrummet ligger skyddat från större vägar, det ger de boende tillgång till en utemiljö med låga såväl buller- som luftföroreningsnivåer.

Ekosystemtjänster

Detaljplanens utformning tar hänsyn till och innebär konsekvenser för flera ekosystemtjänster i området. Som exempel kan nämnas det gemensamma parkrummet som bidrar till bland annat rekreation och utevistelse i en bullerskyddad miljö, centralt i staden. Parkrummet får inte bebyggas eller användas för parkering och kommer genom förskolans flytt dessutom bli större till ytan än vad det är idag. Platsen är därutöver möjlig att användas för återplantering av träd som måste tas ner i andra delar av planområdet till följd av exploateringen.

Planförslag, sociala aspekter

Trygghet, säkerhet

En förtätning av området i enlighet med planförslaget innebär att ännu fler kommer att bo och röra sig i området än idag vilket i sin tur kan öka känslan av trygghet. Fler verksamheter, i lägen som tidigare upplevts vara ”baksidor”, kan göra området mer levande under en stor del av dygnet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och till gång- och cykelvägar.

Ett tillskott av nya bostäder med modern standard och hiss ger större möjlighet för personer med funktionshinder att bosätta sig eller bo kvar i området. Delar av området är kuperat, men även utemiljön omfattas av kraven på tillgänglighet och ska vara anpassad för att fungera för alla. Verksamheter i nya byggnader ska ha entréer utan nivåskillnad mot gatan eller platsen utanför.

Barnperspektiv

På bostadsgårdarna ska plats för utevistelse finnas. Det är möjligt att till exempel anordna lekplats på gårdarna, men gårdens utformning styrs inte i detalj i detaljplanen. Den öppna ytan i områdets mitt fungerar som en gemensam gård för alla bostäder runt om, ett parkrum som blir en ännu viktigare tillgång för såväl barn som vuxna när några av gårdarna närmast de befintliga husen krymper något till förmån för de nya bostadshusen. Att det stora parkrummet blir ännu större när den tillfälliga förskolan permanentas i en av de tillkommande byggnaderna gynnar alla, inte minst barnen.

Planområdet ligger i nära anslutning till flera förskolor och skolor. Förskolan inom planområdet har placerats i de nedre våningsplanen i en ny byggnad som ligger i anslutning till det öppna parkrummet i områdets mitt, skyddad från de större omgivande vägarna. Förskolan kan nås på ett trafiksäkert sätt via parken och anslutande gång- och cykelvägar.

Upplåtelseformer

Planområdet ligger i ett av Uppsala studentbostadsområden där de flesta bostäderna är hyresrätter. I anslutning till området finns flerbostadshus i bostadsrättsform och även radhus och villor med äganderätt. Fastighetsägaren avser att hyra ut de tillkommande bostäderna inom planområdet, men detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen.

Stadsliv och mötesplatser

Den nya bebyggelsen inom kvarteret följer den befintliga strukturen med öppna kvarter som är möjliga att röra sig igenom, och fler bostäder ger förutsättningar för att fler människor kan bo och röra sig i området än i dag. Det ger också underlag för service, och kan leda till att fler verksamheter etableras i området. Inom planområdet finns en torgyta som fastighetsägaren avser att renovera i samband med övrig förnyelse, platsen ligger i anslutning till S:t Johannesgatan och kan utvecklas som mötesplats för såväl boende som förbipasserande. De nya punkthusen längs Rackarbergsgatan och den utemiljö som planeras runt dem ger förutsättningar för att knyta ihop planområdet med Ekonomikumparken och de stråk som ansluter där.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet är centralt beläget, inom 4-kilometerszonen från Resecentrum räknat, och en förtätning av området bidrar till ökad täthet längs utpekade stråk.

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 riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad* C 40 A. Rackarberget ligger inom det område som är av riksintresse och som ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar kulturmiljön. De kulturhistoriska värdena har beaktats vid planeringen av den nya bebyggelsen och utformningen av detaljplanen. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalken 4 kap, Mälaren med öar och strandområden.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten-, luftkvalitets- och bullerutredningar har utförts i samband med planarbetet och ligger till grund för utformningen av detaljplanen och dess bestämmelser. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns träd inom planområdet som kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

- Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på möjligheten att utforma tillräckligt stora och ändamålsenliga utomhusmiljöer för förskolan/förskolorna i området. Bestämmelsen n_5, *Marken är avsedd för bostadsgård och gård för förskola. Plats för plantering och utevistelse ska finnas*, gäller nu för en större del av området än i granskningsförslaget i syfte att säkerställa en tillräckligt stor förskolegård.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med den skrivning med avseende på avfallshantering som Uppsala Vatten föreslår.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med lantmäteriets yttrande angående allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

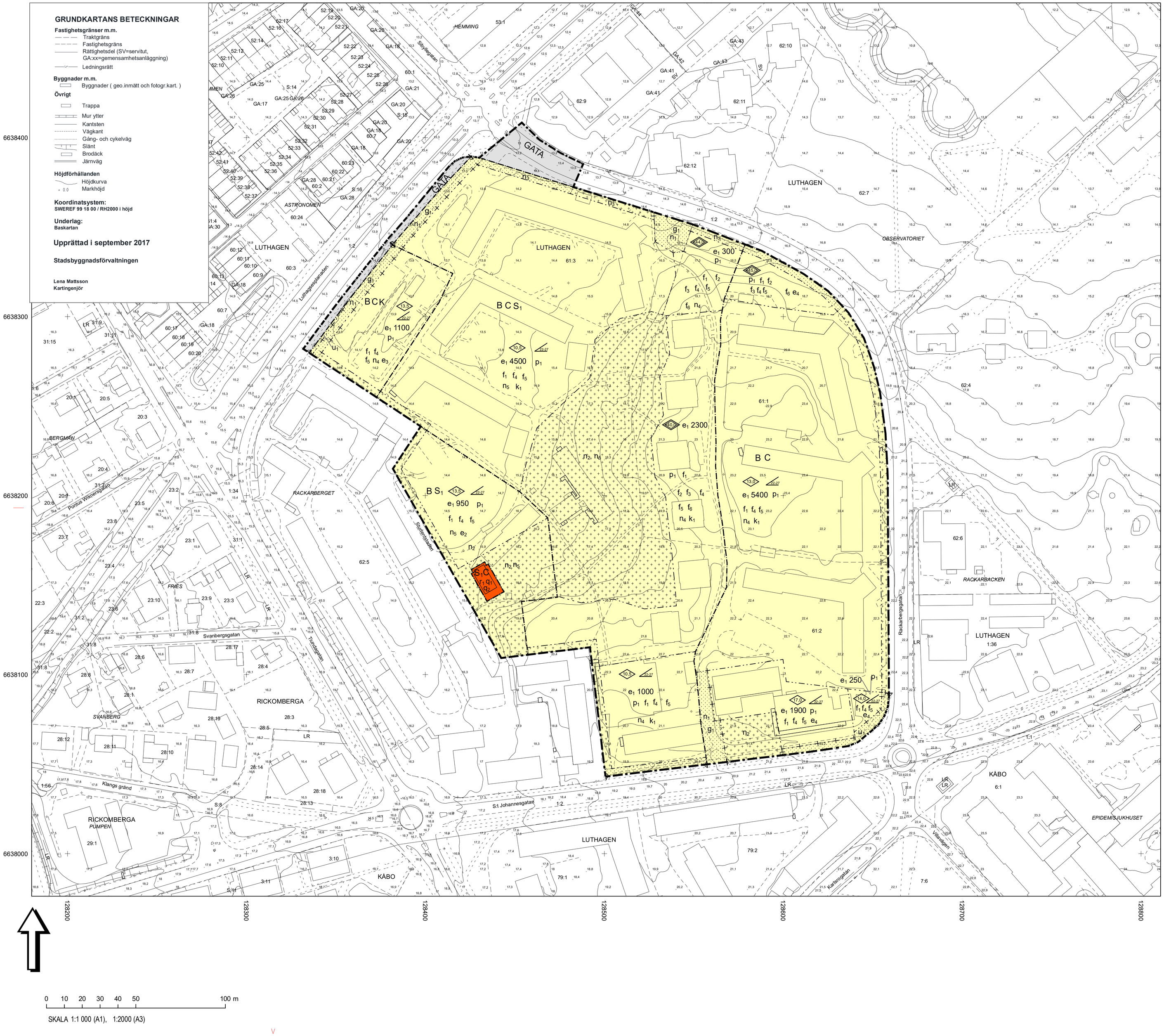
Uppsala i november 2017, reviderad mars 2018

Maija Tammela Arvidsson detaljplanechef	Eleonore Albenius planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

• samråd	2016-11-24
• granskning	2017-09-28

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden	2018-03-22
Antagen av kommunfullmäktige:	ÅÅÅÅ-MM-DD
Laga kraft:	ÅÅÅÅ-MM-DD



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt
- Trappa
- Mur ytter
- Kantsten
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Brodäck
- Järnväg

Höjdförhållanden
- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i september 2017

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lena Mattsson
Kartingenjör

0 10 20 30 40 50 100 m

SKALA 1:1 000 (A1), 1:2000 (A3)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

BCK	Bostäder, Centrum, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
BS_1	Bostäder, Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
BC	Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
BCS_1	Bostäder, Centrum, Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
S_1C	Förskola, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_1 0 Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p_1 Byggnad ska i huvudsak placeras i enlighet med planbeskrivningens illustrationer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende form, volym, färg och fasadmaterial samt takutformning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_2 Endast punkthus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_3 Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_4 Bottenvåning med lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_5 Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_6 Byggnader ska utformas med suterrängvåning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- $\angle_{xx}$ Takvinkeln får vara mellan angivna värden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n_1 Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten, PBL 4 kap. 10 §
- n_2 Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n_3 Marken är avsedd för trädrad, PBL 4 kap. 10 §
- n_4 Marken är avsedd för bostadsgård, med plats för plantering och utevistelse, PBL 4 kap. 10 §
- n_5 Marken är avsedd för bostadsgård och gård för förskola, med plats för plantering och utevistelse, PBL 4 kap. 10 §

Utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Rivningsförbud

- r_1 Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k_1 Vid ändring av befintlig bebyggelse ska ursprunglig fasad- och takutformning vara styrande. Ändringar får inte förvanska byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Användning

- e_2 Byggnadens bottenvåning ska användas för förskola, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e_3 Byggnadens bottenvåning mot Luthagsesplanaden ska användas för centrum och/eller kontor, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e_4 Byggnadens bottenvåning mot Rackarbergsgatan och/ eller S:t Johannesgatan ska användas för centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Kulturvärden

- q_1 Särskilt värdefull byggnad som inte får flyttas, byggas på eller byggas till. Byggnadens exteriör ska bevaras, liksom de ursprungliga tekniska system som har betydelse för byggnadens exteriör, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
- q_2 Vård och underhållsarbeten, såväl interiört som exteriört, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Fastighetsindelning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser inom området, fastställda som tomtindelning 1960-02-12, akt 0380-5/LU61 samt 1963-06-14 akt 0380-11/LU61, upphävs, PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p.

Uppsala KOMMUN

Godkännande

Detaljplan för Rackarberget

Upprättad i november 2017, rev i mars 2018

Beslutsdatum		Instans
Samråd:	2016-11-24	PBN
Granskning:	2017-09-28	PBN
Godkännande	2018-03-22	PBN
Antagande:		KF
Laga kraft:		

Till planen hör:

Plankarta
Planhandling

Maija Tammela Arvidsson, Detaljplanechef
Eleonore Albenius, Planarkitekt

diarienr: 2015-001530

Uppsala KOMMUN

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-03-22

Plats och tid: Bergius, Stationsgatan 12, Uppsala 22 mars 2018 kl. 15:00 – 17:25

Beslutande:
Erik Pelling (S), Ordförande §§ 70-76
Trond Svendsen (MP), 1:e vice ordförande (ordförande §§ 77-91)
Therez Olsson (M), 2:e vice ordförande
Kia Solid (S)
Helena Olsson (S)
Lars Tufvesson (M)
Florian Burmeister (V)
Sture Blomgren (L)
Karin Ericsson (C)
Simon Westberg (KD) §§ 70-76
Kerstin Lundberg (MP)
Peter Burman (S) §§ 77-91
Rolf Kroon (M) §§ 77-91

Ersättare:
Peter Burman (S) §§ 70-76
Rolf Kroon (M) §§ 70-76
Håkan Tribell (M)
Andrea Karnekvist (V)

Övriga deltagare: Mats Norrbom stadsbyggnadsdirektör, Elisabet Jonsson plan- och byggchef, Christian Blomberg bygglovschef, Torsten Livion, Maija Tammela Arvidsson detaljplanechefer, Jenny Björnström chef bostadsanpassning, Yvonne Fredriksson chef bygglovshandläggning. Deltar vid föredragning: Camilla Rivera vattenstrateg, Claes Larsson stadsarkitekt, Anna Hellgren, Marcus Ekström, Elin Eriksson, Eleonore Albenius, Brita Christiansen planarkitekter, Maya Katsumata Ling, bygglovsarkitekt. Nyanställda: Andreas af Trolle bygglovshandläggare, Jussi Haavisto planarkitekt, Niklas Lundegård, kommunikatör. Jonas Bengtsson nämndsekreterare.

Utses att justera: Therez Olsson (M) **Paragrafer:** 70 - 91

Justeringens plats och tid: Uppsala konsert och kongress, 26 mars 2018

Underskrifter:

Erik Pelling, ordförande

Therez Olsson, justerare

Trond Svendsen, vice ordförande
1:e

Jonas Bengtsson, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 2018-03-22 **Sista dag att överklaga:** 2018-04-16

Anslås den: 2018-03-26

Protokollet finns tillgängligt på: Stationsgatan 12, Uppsala

Underskrift: .....

Jonas Bengtsson

Uppsala KOMMUN

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-03-22

§ 73

Detaljplan för Rackarberget 2015-001530

Beslut
Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat 2018-03-05 för Rackarberget, samt

att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen.

Reservation
Simon Westberg (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande samt anmäler en skriftlig reservation (bilaga § 73).

Sammanfattning
Detaljplanen möjliggör en komplettering av den befintliga studentbostadsbebyggelsen i Rackarberget med cirka 450 nya studentlägenheter, fördelat på ett tiotal nya huskroppar. Syftet är också att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet.

Rackarberget är ett kulturhistoriskt värdefullt område, och de nya byggnaderna ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, i harmoni med de kulturhistoriska värden som finns i området. Vid ändringar av den befintliga bebyggelsen ska ursprunglig utformning vara vägledande. Även den yttre miljön ska förhålla sig till områdets ursprungliga koncept, med gårdar som ansluter till ett stort gemensamt gårdsrum. Ett genomförande av detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Yrkanden
Simon Westerberg (KD) yrkar att ärendet återremitteras för att omarbeta planen med utgångspunkt att ta bort punkthusen ur förslaget.

Beslutsgång
Ordföranden ställer Simon Westbergs (KD) yrkande om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden ställer därefter frågan om det är nämndens mening att bifalla arbetsutskottets förslag att godkänna förslaget till detaljplan samt föreslå kommunfullmäktiga anta detaljplanen och finner att nämnden bifaller detta.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-03-22

§ 73 forts.

Beslutsunderlag
Förvaltningens skrivelse 5 mars 2018
Utlåtande
Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Arbetsutskottet föreslår att godkänna förslaget samt föreslår kommunfullmäktige anta planen.

Expedieras till
Kommunfullmäktige
Länsstyrelsen
Uppsalahem AB
Akten

Bilaga § 73

Reservation ärende 2 – Rackarberget

Den föreslagna detaljplanen är i stort välkommen. Framförallt så kan vi förvänta oss att de tillkommande byggnationerna vid S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden kommer bidra på ett positivt sätt till stadsmiljön.

Annorlunda är det med de föreslagna punkthusen. Punkthus är en typ av bebyggelse som endast i undantagsfall bör användas och det kan inte motiveras i området. Därtill så kommer de ha avsevärd negativ påverkan på utblicken mot bebyggelsen. Därför bör de arbetas bort ur förslaget.

Simon Westberg
Ledamot i PBN (kd)

TB 90 EP

Uppsala KOMMUN

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-11-24

Plats och tid: KS-Salen, Stadshuset klockan 15.00-18.05

Beslutande:
Erik Pelling (S), Ordförande
Trond Svendsen (MP), 1:e v. ordf
Therez Olsson (M), 2:e v. ordf
Kia Solid (S)
Peter Burman (S)
Susanne Engström (MP)
Florian Burmeister (V) §§ 336-345
Andrea Karnekvist (V) §§ 346-383
Lars Tufvesson (M)
Sture Blomgren (L)
Karin Ericsson (C)
Rolf Kroon (M) ej § 345 jäv
Håkan Tribell (M) § 345

Ersättare:
Kerstin Lundberg (MP)
Andrea Karnekvist (V) §§ 336-345
Rebecca Weissmann (L) ej § 371 jäv
Håkan Tribell (M) ej § 345

Övriga deltagare: Mats Norrbom stadsbyggnadsdirektör till och med klockan 17.25, Elisabet Jonsson, avdelningschef, Torsten Livion, detaljplanechef, Christian Blomberg, bygglovchef, Jenny Björnström, bostadsanpassningschef, Kristina Mårtensson, projektchef, Sara Rydeman, Pernilla Hessling, Annika Danielson, Lisa Björk, Elin Eriksson, Eleonore Albenius, Anneli Sundin planarkitekter, Johan Lambe, controller, Peter Eriksson, ekonom, Johan Elfström, projektledare, Lisa Skiöld och Åsa Tingström, barnombudsmannen. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

Utses att justera: Lars Tufvesson (M) **Paragrafer:** 336 - 383

Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret 29 november 2016

Underskrifter:

Erik Pelling, ordförande

Lars Tufvesson, justerare

Sara Östberg, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 24 november 2016 **Sista dag att överklaga:** 21 december 2016

Anslag sätts upp: 30 november 2016 **Anslaget tas ner:** 22 december 2016

Protokollet finns tillgängligt på: Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Underskrift: .....

Uppsala KOMMUN

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-11-24

§ 341

Detaljplan för Rackarberget 2015-001530

Beslut
Plan och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för Rackarberget.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11.

Sammanfattning
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av den befintliga studentbostadsbebyggelsen i Rackarberget med cirka 450 nya studentlägenheter, fördelat på ett tiotal nya huskroppar. Syftet är också att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet. Nettotillskottet för lokalyta uppgår till cirka 2 600 m^2. Planområdet utgörs av fastigheterna Luthagen 61:1, 61:2 och 61:3 samt en liten del av fastigheten Luthagen 1:2.

Rackarberget är ett kulturhistoriskt värdefullt område, och de nya byggnaderna ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, i harmoni med de kulturhistoriska värden som finns i området. Vid ändringar av den befintliga bebyggelsen ska den ursprungliga utformningen vara vägledande. Även den yttre miljön ska förhålla sig till områdets ursprungliga koncept.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Beslutsunderlag
Förvaltningens skrivelse 7 november 2016, reviderad 18 november 2016.
Arbetsutskottet föreslår samråd.

Expedieras till
Uppsalahem AB
Akten

Handläggare:
Eleonore Albenius

Datum:
2017-08-07

Diarienummer:
PBN 2015–001530

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rackarberget

Utökat planförfarande

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget och att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet. Förutom bostäder möjliggörs därför även centrumverksamhet och förskola. Planunderlaget redovisar en utbyggnad som innebär cirka 450 nya studentlägenheter.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	**19**
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2016-11-24
Beslut om planuppdrag	2015-09-24
Beslut om samråd	2016-11-24
Samråd	2017-02-20–2017-04-03

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET 3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET 3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING. 5
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN 16

1. Sammanfattning av samrådet

Plan- och byggnadsnämnden tog den 24 november 2016 beslut om att sända förslag till detaljplan för Rackarberget på samråd. Samrådet pågick från den 20 februari 2017 till och med den 3 april 2017. Under samrådstiden hölls ett informationsmöte i form av ett öppet hus (den 7 mars mellan 17.00 och 19.00 i Uppsalarummet, Stadshuset). Under mötet beskrev planhandläggaren innehållet i planförslaget och det gavs möjlighet att ställa frågor. Närvarande utöver planhandläggaren var ytterligare en tjänsteman från kommunen, en representant för byggherren, samt en besökare. Besökaren var en boende i planområdets närhet.

Under samrådet har 19 skriftliga yttranden inkommit. Samtliga yttranden innehåller synpunkter och/eller information. Några innehåller endast information, i dessa framförs inga synpunkter eller någon erinran mot förslaget.

Inkomna yttranden berör i huvudsak den föreslagna bebyggelsens utformning, höjd och placering men behandlar även trafik samt miljö- och hälsofrågor. Inkomna synpunkter kommenteras ämnesvis och har delats in i följande rubriker;

Kulturmiljö,
Landskaps- och stadsbild
Bebyggelse och gestaltning
Trafik och tillgänglighet
Hälsa och säkerhet
Teknisk försörjning
Genomförandefrågor
Övrigt

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Kompletterande utredningar/bedömningar inför granskning

- Solstudien har uppdaterats med Bruno Mathsons hus bevarat och med aveende på byggnadernas höjder (huset längs Luthagsesplanaden var i i den tidigare versionen högre än vad som var möjligt enligt planförslaget och ett av de andra husen var lägre än planerat).

Plankartan

- Skyddsbestämmelsen för den byggnad som är ritad av Bruno Mathson revideras för att förtydliga att eventuella vård- och underhållsarbeten, *interiört som exteriört*, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig.
- Plankartan uppdateras efter den ändring av trafikbullerförordningen (2015:216) som trädde i kraft den 1 juli 2017.
- Den befintliga dagvattenledningens läge (längs Luthagsesplanaden) reserveras genom ett så kallat u-område på plankartan (vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

- Enstaka gränser har justerats, bland annat på grund av mindre förändringar i byggherrens underlag.
- Plankartans bestämmelser har därutöver reviderats utifrån Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1) som syftar till att förtydliga, modernisera och anpassa praxis gällande bestämmelser, utifrån senaste lagstiftning. De allmänna råden för planbestämmelser gäller från 2 januari 2015. Dessa innebär bland annat att bestämmelserna om våningsantal ändrats till reglering av byggnadernas höjder.

Planbeskrivningen

- Resultaten av nya underlag/bedömningar som får betydelse för planens utformning och innehåll justeras i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på områdets kultutrhistorika värde och skälet till varför befintlig bebyggelse ges en varsamhetsbestämmelse.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande förskolors behov av såväl solbelysta som skuggiga platser utomhus och vikten av att den tillkommande förskolegården planeras så att en bra utemiljö, med tillgång till skugga, kan ordnas.
- Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med UL:s yttrande avseende beskrivningen av det nya linjenätet.
- Planbeskrivningen uppdateras med avseende på trafikbuller efter den ändring av trafikbullerförordningen (2015:216) som trädde i kraft den 1 juli 2017.
- Planbeskrivningen kompletteras med avseende på översvämningsproblematiken i delar av området, i enlighet med Uppsala Vattens yttrande.
- Planbeskrivningens formuleringar med avseende på dagvatten ändras i enlighet med Uppsala Vattens yttrande.
- Planbeskrivningen revideras med avseende på ägarförhållandena inom planområdet.
- Planbeskrivningen uppdateras med avseende på barnperspektivet och gällande ekosystemtjänster.

Utöver ovanstående ändringar görs mindre justeringar för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:
Carl-Johan Svedjeman
Föräldraföreningen Rackarungen
Battam AB

Övriga för kännedom:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala Handelskammare
Föreningen Vårda Uppsala
Uppsala Vatten och Avfall AB

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö
Generellt, hela området
Länsstyrelsen (Lst) anser att kommunen i planförslaget tar hänsyn till Rackarbergets kulturhistoriska värden avseende planens bestämmelser kring volymer och gestaltning.

Lst anser att Rackarberget är en viktig del i riksintresset lärdomsstaden. De öppna gårdarna i Rackarbergets östra del är, liksom den centrala parken, typiska både för sin tid och arkitektur men även för folkhemsepokens engagemang i allas boendemiljö. En särskilt värdebärande del i stadsdelen är Sven Hermelins centrala parkanläggning.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att Rackarberget är ett ytterst välplanerat och kulturhistoriskt värdefullt område och tycker därför att det är mycket glädjande att se att kommunen och arkitektkontoret A-sidan har gjort ett så omsorgsfullt och väl utfört förslag till förtätning. FVU anser att de föreslagna nybyggnaderna kommer att fungera väl i omgivningen utifrån föreslagen placering och genom val av hustyper, material och dimensioner. Det är även positivt att förskolebaracken rivs och att den centrala parkytan utökas. Detta kommer att göra att visionen om ”hus i park” blir ännu tydligare.

Handelskammaren i Uppsala län tillstyrker planförslaget och anser att förslaget är väl genomarbetat. De välkomnar att stor hänsyn tas till befintliga hus vid utformning och färgsättning av tillkommande bebyggelse.

Kulturnämnden välkomnar planförslaget som ska medverka till att utveckla studentbostadsområdet ytterligare samtidigt som hänsyn tas till Rackarbergets kulturhistoriska identitet och värden. Den bebyggelse som tillkom i Uppsala under åren 1951–79 har inventerats för att ange vad som har hög arkitektonisk kvalitet eller kan anses vara representativa för sin tid, samt i rimlig grad autentiskt. I samband med inventeringen bedömdes studentbostadshusen på Rackarberget som särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla och hela området som en miljö med särskilt stadsbildsvärde. Kulturnämnden anser att detta kan anges i planbeskrivningen för att understryka varför bostadshusen föreslås få varsamhetsbestämmelsen k.

Bruno Mathssons byggnad
Länsstyrelsen (Lst) anser att förskolan ritad av Bruno Mathson är ytterst värdefull och att kommunen tagit god hänsyn till detta i planförslaget. Lst ser det inte som otänkbart att paviljongen förklaras för byggnadsminne i framtiden.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) tycker också att det är positivt att Bruno Mathsons byggnad bevaras och får skyddsbestämmelser, men anser att det också är av yttersta vikt att byggnaden även i fortsättningen inrymmer en förskola. Därför önskar FVU att möjligheten att använda lokalen för centrumändamål stryks ur detaljplanen.

Föräldraföreningen Rackarungen förstår och har sympati för fastighetsägarens vilja att få in lite mer flexibilitet i detaljplanen (genom att tillåta centrumverksamhet) men bedömer att en sådan förändring av byggnadens verksamhet, med den ombyggnad som därigenom är nödvändig, inte är förenlig med den kulturklassning som byggnaden ges i kulturmiljöutredningen.

Förvaltningens bedömning
Planbeskrivningen har förtydligats gällande områdets kulturhistorikska värde och varför befintlig bebyggelse ges en varsamhetsbestämmelse.

Bruno Mathsons byggnad kan även fortsättningsvis användas för förskoleverksamhet. Men för att bredda möjligheten att använda huset på annat sätt och därigenom låta fler uppleva byggnaden kommer även centrumverksamhet att tillåtas, enligt planförslaget. Skyddsbestämmelsen revideras dock för att förtydliga att eventuella vård- och underhållsarbeten, *interiört som exteriört*, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig. Detta för att stärka skyddet av byggnadens kulturhistoriska värden, både in- och utvändigt.

Landskaps- och stadsbild
Affärslokalen vid S:t Johannesgatan
Föreningen vårda Uppsala (FVU) anser att det ur ett stadsmiljöperspektiv är mycket beklagligt att den låga affärslängan förslås att rivas till förmån för ett högre hus. De menar att de låga affärslängorna är ett viktigt visuellt inslag i bostadsområden uppförda under efterkrigstiden som tillsammans med de högre omgivande bostadshusen skapar en välbehövlig variation i stadsrummet. FVU anser att alltför många låga byggnader har rivits i Uppsala varför det är extra viktigt att denna affärslänga får vara kvar.

Förvaltningens bedömning
Förvaltningen anser att den låga verksamhetslokalen i anslutning till S:t Johannesgatan kan rivas och ersättas med en ny högre byggnad utan att områdets kulturhistoriska värden går förlorade. Förändringen påverkar stadsbilden lokalt men det behöver i sig inte vara negativt. Byggnadens höjd trappas i syfte att bryta upp volymen och skapa en variation. Formspråket anknyter till närliggande byggnader, och därutöver bidrar byggnaden genom sin placering till att stärka gaturummet.

Bebyggelse och gestaltning
Bostäder och bostadsgårdar
Länsstyrelsen (Lst) vill framhålla att kommunen bör överväga om de föreslagna byggrätterna för de tillkommande två punkthusen i parkens södra del är en tillräckligt bra anpassning till parkrummet i områdets mitt. Lst anser att de medför en påverkan på parkrummet och upplevs inte som självklart anpassade komplement till områdets struktur och den centrala parkens funktion.

Lst har inga invändningar mot den föreslagna komplettering som delvis sluter de öppna gårdarna i öster, utan anser att avvägningen är rimlig. Lst har inte heller någon invändning till övrig komplettering, om den genomförs som föreslaget och med hög grad av anpassning i fråga om arkitektonisk kvalitet.

Lst vill betona vikten av att kommunen även i det fortsatta arbetet tar stor hänsyn till de arkitektoniska kvaliteterna i området och att bebyggelsens utformning och materialval följs upp i bygglovsskedet.

Handelskammaren i Uppsala län ser positivt på planerna att komplettera Rackarberget och anser att ytterligare bostäder i ett redan etablerat och inbott, stadsnära studentbostadsområde utgör ett positivt tillskott till Uppsalas attraktivitet som studentstad. Handelskammaren anser att förslaget är väl genomarbetat men menar att fler våningar bör medges längs med Luthagsesplanaden. De anser att det nya huset bör få byggas i sex våningar och att det skulle ge ett värdefullt tillskott av bostäder utan några negativa följder.

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är positivt att kommunen planerar för utveckling av bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge där det finns goda möjligheter för ett hållbart resande.

En boende inom planområdet motsätter sig den planerade förtätningen. Personen anser att de naturvärden som går förlorade på grund av förtätningen är oersättliga och att de planerade husen är så höga att de kommer att skymma många människors utsikt och sol, samt försämra deras välbefinnande. Hen påpekar att det finns vetenskapliga belägg för att människor mår dåligt av förtätningar och bebyggelse i grönområden. Argumenten att det ska bli bättre service är föga övertygande anser den boende och menar att det finns såväl affär som förskola och vårdcentral i området.

Tillgänglighet för funktionshindrade
Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) anser att området och studentbostäderna ska utformas så att det är möjligt för alla funktionshindergrupper (syn, hörsel, människor med svag orienteringsförmåga, allergi, överkänslighet med mera) att bo och vistas i de planerade bostäderna.

HSO föreslår en lösning med studentbostäder i korridor i stället för lägenheter på grund av att en korridorlösning medför större flexibilitet. Bostäderna kan då enligt HSO lättare användas av rörelsehindrade och andra som har behov av större ytor.

HSO framför att studentlägenheter med egen hall kräver en mycket större yta än studentbostäder i korridor och menar att för människor med rörelsehinder och de som till exempel är rullstolsburna är en lösning med studentrum i korridor att föredra. Om inte boendeytan upptas av en relativt stor hall till varje lägenhet kan istället större badrum och kök byggas där även rullstolar kan få plats. HSO påpekar att det är viktigt att dörrarna till alla rum, även badrum, utformas så att de som är beroende av rullstol kan ta sig in och ut.

Förskoleverksamhet
Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till förslaget eftersom det möjliggör nybyggnation av en gammal förskola samt permanent ersättning av modulernas platser. Utbildningsförvaltningen är också positiv till att förskola medges i större delen av planområdet vilket bland annat ger Bruno Mathssons unika byggnad möjlighet att fortsätta innehålla förskoleverksamhet samt möjlighet att starta ytterligare förskoleverksamhet om/när behovet finns. Utbildningsförvaltningen påpekar att platsbehovet inom Luthagen är fortsatt stort och förväntas bli ännu större.

Utbildningsförvaltningen påtalar dock att det hus vari den nya förskolan föreslås ligga bör vridas, eller vändas helt, så att förskolegården inte kommer i soligaste sydvästläge. Planförslaget säger också att gården bör planeras för möjlighet till skugga. Om huskroppen med förskolan byggs i den föreslagna vinkeln riskerar gården att bli mycket solig varför utbildningsförvaltningen betonar att möjlighet även ges att komplettera med olika typer av solskydd på gården samt att uppvuxna träd bevaras och/eller kompletteras.

Utbildningsförvaltningen framför också att om huskroppen vrids eller vänds borde det också lättare gå att få en större sammanhängande förskolegård intill förskolan. Friytan per barn bör vara minst 20 kvm enligt Uppsala kommuns riktlinjer, det vill säga cirka 1500 kvm totalt. Förslaget ser ut att ge en mindre yta på ca 1 000 kvm för 72 barn. Förvaltningen hänvisar till forskning som visar barns friyta bör vara minst 3 000 kvm sammanhängande gård, oavsett antal barn, eftersom det ger bättre, mer koncentrerad lek, färre konflikter mellan barn, ökat antal steg per dag, bättre möjligheter för barnen att få upp farten, stanna eller svänga tvärt samt slutligen ger barnen större möjlighete att växla mellan sol och skugga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar en beskrivning av hur stor friytan i anslutning till förskolan är och hur stor del som kommer vara förskolegård, för att kunna säkerställa tillräcklig utomhusyta för förskolebarnen. Nämnden påpekar att Boverket rekommenderar 40 kvadratmeter friyta per förskolebarn.

Föräldraföreningen Rackarungen, som bedriver sin verksamhet i Bruno Mathssons hus, är förvånade över att denna byggnad tycks saknas i genomgången av solvinklar i planbeskrivningen. Detta gör det mycket svårt för dem att bedöma vad de nya punkthusen närmast den befintliga förskolan innebär för sol och skugga och påpekar att det är av särskilt intresse för dem då en stor del av verksamheten bedrivs utomhus.

Föräldraföreningen påtalar också att deras förskolebyggnad tilldelats en något märklig gårdsmark som, utöver den mindre gård som nu finns på husets västra sida även inkluderar delar av den större gården på byggnadens västra sida samt den branta slänt som ligger söder om byggnaden. Det menar att det för dem är oklart vilken juridiskt tyngd som ligger i denna till synes godtyckligt uppritade yta och vill emellertid påpeka att det för närvarande går en stig genom området till söder som nu, enligt kartan, tillhör byggnaden. Eftersom förskoleverksamheten i denna byggnad saknas i barnperspektivet så vet de inte riktigt hur mycket, eller lite, av denna yta som de facto kommer att vara tillgänglig.

Utbildningsförvaltningen påtalar även att de dagbarnvårdare som i dagsläget träffas på Rackarbergsgatan 28 i olika konstellationer bör ges möjlighet att fortsätta erbjuda alternativ förskoleverksamhet i Luthagen. I den befintliga lokalen träffas idag cirka 25 barn i olika grupper, olika dagar.

Övrig verksamhet
Battam AB anser, med stöd av tjugofem års erfarenhet av Studentstadens kundunderlag, att det finns tillräckligt med restauranger som levererar all sort av mat och dryck (pizza, sushi, wok, a la carte, grill, sportbar, grekisk mat, husmanskost) i området. Öppnande av nya restauranger behövs inte enligt Battam AB eftersom det kan utsätta dem för omotiverande konkurrens.

Förvaltningens bedömning

Bostäder och bostadsgårdar

Förvaltningen bedömer att de nya byggnaderna är väl placerade i förhållande till såväl befintlig bebyggelse som till terrängen. De nya punkthusen placeras liksom de befintliga längs höjdryggen ner mot det öppna parkrummet, som i sin tur blir större när förskolebyggnaderna inte längre finns kvar.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens interiör och planlösning. Tillgänglighetskraven hanteras i efterföljande skeden, vid bygglov och tekniskt samråd.

Förskoleverksamhet

Detaljplanen detaljstyr inte de nya byggnadernas placering. Enligt en placeringsbestämmelse på plankartan ska de nya byggnaderna i huvudsak placeras i enlighet med planbeskrivningens illustrationer. De nya byggnaderna är i illustrationsplanen placerade i anslutning till de befintliga, i respekt för de kulturhistoriska värden som området som helhet har. Att helt vända på den för förskolan avsedda byggnaden bedöms inte rimligt i förhållande till övrig bebyggelse, men ett visst mått av frihet finns att justera byggnadernas placering. Det är möjligt att ordna skuggade platser på gården, på olika sätt. Skärmar, tak och vegetation som stora träd kan skapa skugga. Hur gården slutligen avgränsas är inte heller styrt i planen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Bestämmelsen om förskoleverksamhet är tvingande i delar av området. I övriga delar tillåts förskoleverksamhet. Det innebär en möjlighet att vid behov ordna ytterligare förskoleplatser i området. Samlingslokalen för dagbarnvårdare är också fortsatt möjlig enligt detaljplanen, verksamhet tillåts inom hela planområdet (se nedan).

Övrig verksamhet

Inom planområdet finns en rad olika verksamheter redan idag. Dessa kommer även fortsättningsvis att vara möjliga. Centrumverksamhet tillåts i inom hela planområdet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, kafé, restaurang, samlingslokal, gym och kontor. På några platser inom planområdet finns tvingande bestämmelser för centrumverksamhet men det innebär inte att det måste vara restauranger, bestämmelsen är vid och möjliggör en rad olika verksamheter.

Trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförvaltningen UL vill komplettera beskrivningen av det nya linjenätet i planbeskrivningen genom att lyfta närheten till hållplatserna Universitetet och Ekonomikum som båda ligger cirka 250 meter från planområdet. De trafikeras av den nya ringlinjen som trafikerar bland annat Akademiska sjukhuset, Uppsala science park och Fyrishov.

Parkeringsplatser, angöring

Utbildningsförvaltningen kommenterar det framtida parkerings- och angöringsbehovet till förskolan. I dagsläget har vi en geografisk obalans mellan Uppsalas bostadsområden, där en del områden kan ta emot alla barn som bor i området medan föräldrar inom andra områden är i behov av förskoleplats längre från hemmet. För Luthagens del resulterar detta i ett större behov av angöring med bil än vad lägenhetsstorlekar inom studentområden antyder.

Battam AB framför i ett yttrande att de parkeringsplatser de hyr för bolagets restaurangverksamhet kommer att försvinna när de planerade husen uppförs. Battam AB anser att det blir ett brott mot deras hyreskontrakt och vill uppmärksamma kommunen på att de har besittningsrätt eftersom kontraktet inkluderar parkeringsplatserna som används av deras hemkörningsbilar samt lastning och lossning samt deras kunder. Utan parkeringsplatserna är det enligt yttranden omöjligt att driva verksamheten. Därför vill Battam AB att hänsyn tas till verksamheten genom att alternativa parkeringsplatser hittas tillsammans med dem.

När det gäller parkeringsplatser för bilar ser Kollektivtrafikförvaltningen UL positivt på att kommunen valt att planera utifrån det faktiska behovet istället för riktlinjerna, vilket bidrar till att främja ett hållbart resande.

Handelskammaren i Uppsala län noterar det lägre behovet av parkering i nuläget, men anser att möjligheter finns att hantera tillkommande behov inom planområdet om så skulle krävas.

Förvaltningens bedömning

Kollektivtrafik

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med UL:s yttrande avseende beskrivningen av det nya linjenätet.

Parkeringsplatser, angöring

Förskolans behov av parkeringsplatser, enligt kommunens parkeringstal, har räknats in i den beräkning byggherren utfört i samband med planarbetet. Parkeringsplatserna planeras ligga i anslutning till förskolan.

Några av de nya byggnaderna som planeras i området kommer att uppföras där det idag finns parkeringsplatser. Nya parkeringsplatser kan och kommer dock att anläggas för att möta det behov som finns och som uppstår i och med exploateringen. Om de parkeringsplatser som hyrs ut för olika verksamheter i området inte längre kan finnas kvar kommer de att ersättas med andra platser. Detta kommer att ske i samråd mellan hyresvärden, Studentstaden/Uppsalahem AB och hyresgästen och är inte en fråga att i detalj lösa under denna planprocess. Yttrandet har vidarebefordrats till hyresvärden tillika fastighetsägare/byggherre, det vill säga Studentstaden/Uppsalahem AB.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Brandförsvaret framför att det är viktigt att de har tillgänglighet till de nya byggnaderna. Ett räddningsfordon ska kunna komma inom 50 meter från alla byggnader i området. Finns inte körbara vägar tillräckligt nära kan räddningsvägar behöva anläggas. Dessa kan med fördel vara utförda som gång- och cykelvägar.

För bostadslägenheter högre upp än 11 meter från mark (normalt 4 våningar) krävs åtkomst för höjdfordon för att kunna bistå vid utrymning. Detta kommer sannolikt att kräva räddningsvägar och uppställningsplatser. Alternativt kan sådana höga byggnader utrustas med Tr2-trapphus.

Slutligen påpekar brandförsvaret att det finns behov av att se över brandpostnätet i området, speciellt västra delen. Avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till närmsta brandpost bör inte överstiga 75 meter.

Luft
Miljö- och hälsoskyddsnämnden påtalar att genomtänkta grönstrukturer kan bidra till förbättrad luftkvalitet i området. Nämnden anser att det i planen bör skapas förutsättningar för att med hjälp av vegetation utmed Luthagsesplanaden försöka sänka partikelhalten ytterligare, för att bidra till att miljökvalitetsmålet *Frisk lufts* riktvärden uppnås. Nämnden anser att det inte räcker med att planeringen uppfyller miljökvalitetsnormerna utan att de mer långsiktiga miljökvalitetsmålen ska vara styrande när staden utvecklas och förtätas.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO) tycker att det är mycket märkligt att kommunen planerar att bygga bostäder intill gator där miljökvalitetsnormerna inte kommer att uppfyllas till fullo. Miljökvalitetsnormerna finns för att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. HSO påpekar att miljökvalitetsnormerna ska följas och att människor med astma, allergier och överkänslighet ärspeciellt känsliga för luftföroreningar.

Buller
Miljö- och hälsoskyddsnämnden påtalar att genomtänkta grönstrukturer kan bidra till minskad bullerexponering i området. I plankartan har huset mot Luthagsesplanaden även användningsbeteckningen för kontor vilket nämnden ser positivt på. De mest bullerutsatta delarna bör användas för kontor istället för bostäder. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är viktigt att säkerställa i planen att entréerna på de mest bullerutsatta byggnaderna ligger in mot området så att de boende inte behöver gå in och ut på den bullriga sidan. Det är även viktigt att eventuella fönsterventiler och vädringsfönster ljudisoleras så att riktvärden inomhus klaras.

HSO påpekar att det inom planområdet planeras bostäder som kommer att utsättas för trafikbuller och att människor med hörselnedsättningar är speciellt känsliga för buller och därför inte bör bo i bullerstörda hus eller lägenheter. HSO anser att kommunen bör ta detta i beaktande och att bostäder inte ska byggas i bullerstörda områden.

En närboende framför i ett yttrande att detaljplanens bestämmelse f_5 bör utgå. Bestämmelsen reglerar frågan om tyst sida i förhållande till trafikbuller. Personen anser att bestämmelsen är onödig eftersom frågan redan regleras i lag och byggregler och att den kan komna i konflikt med framtida/kommande lagändringar.

Risk för översvämning
Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att den del av planområdet som angränsar till Luthagsesplanaden fungerar som en sekundär avrinningsväg för dagvatten från bland annat Kåbo, Eriksberg och Ekeby vid kraftig nederbörd. I samband med exploateringen måste avrinningsvägen bevaras eller säkras på annat sätt, annars finns risk för översvämning inom området. Utöver detta bör det tas i beaktande att eventuell nybyggnation inom avrinningsvägen i sig löper en förhöjd risk att drabbas av översvämningar. Uppsala Vatten anser att översvämningsfrågan bör tas upp i planhandlingen.

Förvaltningens bedömning

Brandsäkerhet

Brandsäkerhetsfrågorna följs upp i den fortsatta planeringsprocessen och i det efterföljande bygglovskedet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid (NO_2) som partiklar (PM10) kommer att klaras med marginal enligt den utredning som gjorts i samband med planarbetet. De striktare miljökvalitetsmålen kommer enligt utredningen inte att klaras för partiklar, sett till årsmedelvärdet (dygnsmedelvärdet klaras). Vid den nya bebyggelsen är framräknad partikelhalt 15–20 $\mu g/m^3$, vilket kan jämföras med miljökvalitetsmålets nivå på 15 $\mu g/m^3$. Partikelhalten påverkas inte av en på sikt renare fordonspark, till skillnad från kväveoxidutsläppen som förväntas minska över tid. Detta då partiklarna kopplas till dubbdäcken som inte förväntas minska i antal när trafiken ökar.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) har reviderats med avseende på vissa riktvärden. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 2017 och gäller retroaktivt för planer som påbörjats innan den 2 januari 2015. Planbeskrivningen och eventuella bestämmelser om trafikbuller kommer att uppdateras efter lagändringen.

Risk för översvämning

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på översvämningsproblematiken i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Länsstyrelsen (Lst) påpekar att dagvattenutredningen som har gjorts för planområdet redovisar flera olika lösningar för att omhänderta dagvatten utöver de i planen föreskrivna makadammagasinen. Lst vill påtala att ytterligare åtgärder för att fördröja vatten minskar de negativa konsekvenser som kan uppstå till följd av skyfall. Lst rekommenderar ett helhetstänk i kopplingen mellan översvämningsproblematik till följd av skyfall och omhändertagande av dagvatten.

Uppsala Vatten och Avfall AB (Uppsala Vatten) påpekar att det i avsnittet ”Dagvatten” under Tekniska åtgärder i planbeskrivningens genomförandedel står följande: *"Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet eftersom de befintliga dagvattenledningarna i anslutning inte har tillräckligt stor kapacitet"*. Bolaget anser att meningen bör omformuleras till följande: *"Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet dels för att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten Fyrisån och dels för att kapaciteten i den anslutande, allmänna dagvattenanläggningen är begränsad"*.

Bolaget påpekar vidare att det i avsnittet ”Vatten och avlopp, dagvatten” under ”Teknisk försörjning” står följande: *"Den föreslagna lösningen kommer att resultera i att flödena från området kommer att minska i jämförelse med dagens flöde"*. Uppsala Vatten vill påpeka att det är flödet under det dimensionerande regnet som minskar, det totala flödet till den allmänna dagvattenanläggningen kommer däremot sannolikt att öka på grund av ökad hårdgörandegrad i samband med exploateringen. Samma sak står även under avsnittet ”Mark och vatten” under ”Planförslag, miljöaspekter” i avsnittet som tar upp planens konsekvenser.

Uppsala Vatten ser positivt på att mark reserveras för fördröjningsmagasin för dagvatten genom en planbestämmelse under avsnittet ”Markens anordnande”. Längs med det planerade dagvattenmagasinet i planområdets västra del går dock en befintlig dagvattenledning. Åtkomst till ledningen behöver säkerställas genom ett u-område i plankartan, se bilaga. Dagvattenmagasinet kan ej placeras inom u-området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenutredningens förslag på makadamdiken är acceptabel men eftersom Rackarberget utgör ett område där det går att utveckla den redan gröna miljön med fler användningsområden och kvaliteter, så som en öppen dagvattenhantering eller trädplanteringar med skelettjordar, bör de möjligheterna tillvaratas i planen.

Avfall
Uppsala Vatten påpekar att avfallsutrymmen ska kunna nås utan backningsrörelser med avfallsfordonet. Avståndet mellan uppställningsplatser för avfallsfordon och avfallsutrymmen ska vara maximalt 10 meter. Dragvägen för avfallskärl ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Dörr till avfallsutrymme bör vara minst 120 cm bred samt utan tröskel. Det framgår inte av planhandlingen hur breda vägarna i området är. Gatans bredd ska vara minst 5,5 meter vid dubbelriktad trafik och minst 3,5 meter vid enkelriktad trafik. Gatan ska vara dimensionerad för att klara tung trafik. Om kantstensparkering är tänkt längs med vissa gatusektioner så behöver bredden utökas ytterligare. Även cykelparkeringar kan komma att begränsa vägbredden. Uppsala Vatten bedömer att det enligt illustrationsplanen, som redovisar den föreslagna bebyggelsen i förhållande till den befintliga, finns ett par avfallsutrymmen som kan få problem med att uppnå ovanstående förutsättningar.

El och tele
TeliaSonera Skanova AB (Skanova) framför i ett yttrande att bolaget har markförlagda teleanläggningar inom planområdet, i enlighet med en karta som bifogas yttrandet. Skanova önskar att så långt det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Till yttrandet har bifogats en karta som visar ledningarnas ungefärliga läge. Vattenfall framför att bolaget kommer att behöva förlägga ett antal kabelstråk inom planområdet för att mata tillkommande byggnader, och att dessa i möjligaste mån placeras längs med lokalgator och gång- och cykelvägar. Inom kvartersmark bör dessa skyddas med u-områden.

Vattenfall informerar om att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall informerar därutöver om att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet, att Vattenfalls kablar inte får byggas över och att Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Förvaltningens bedömning
Dagvatten
Planbeskrivningens formuleringar har ändrats i enlighet med Uppsala Vattens yttrande. Plankartan har också reviderats. Den befintliga dagvattenledningens läge har reserverats ge-

nom ett så kallat u-område. Reservatet för dagvattenmagasinet har minskats något i anslutning till ledningen, då dessa inte kan ligga i samma läge.

Avfall
Avfallshanteringen har utretts inom ramen för planarbetet och stämts av med Uppsala Vatten inför granskning. De platser där det finns risk att problem uppstår är kända för fastighetsägaren. Exakta lösningar kommer att tas fram i samband med projektering.

El och tele
Informationen vidarebefordras till senare skeden samt fastighetsägaren tillika byggherren.

Genomförandefrågor
Lantmäterimyndigheten framför att ett upphävande av samtliga fastighetsindelningsbestämmelser medför att fastighetsindelningen skulle kunna ändras till flera mindre fastigheter. Myndigheten anser därför att det är viktigt att tydliggöra hur rätten till ut/infart tryggas inom kvartersmarken, exempelvis genom att mark reserveras för gemensamhetsanläggningar eller lokalgata. Därutöver påpekar myndigheten att det är Studentstaden i Uppsala AB som är lagfaren ägare till fastigheterna inom kvartersmark, inte Uppsalahem AB.

Förvaltningens bedömning
Nuvarande fastighetsindelning kommer att behöva ändras eftersom några av de nya byggnader som planeras berör flera fastigheter (de ligger på fastighetsgräns). All kvartersmark inom planområdet ägs av Studentstaden som i sin tur ägs av Uppsalahem. Syftet med upphävandet av fastighetsindelningen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att dela in området på det mest lämpade sättet, utifrån skötsel och förvaltning. Om nuvarande fastighetsägare väljer att stycka av en del av området för avyttring kan det inte ske med mindre än att ut-/infart finns eller kan anordnas.

Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på ägarförhållandena.

Övrigt
Ekosystemtjänster
Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar en plan för och beskrivning av hur ekosystemtjänsterna som finns i området i dag kan stärkas och utvecklas. De påpekar att det under översiktsplanens fjärde målbild ”Uppsala är en föregångare i ansvarsfull samhällsutveckling” anges att ekosystemtjänster ska utgöra en naturlig utgångspunkt i all planering.

Barnperspektivet
Kulturnämnden påpekar att anordnande av lekplats på gårdarna och tillskapandet en öppen yta, eller ett parkrum, i områdets mitt inte kan anses automatisk leda till goda miljöer för barn och unga under deras fria tid. Nämnden framför att behovet av lokaler för barn och ungas fria tid behöver beaktas vidare och möjligheten till samlokalisering med andra verksamheter studeras närmare.

Föräldraföreningen Rackarungen påtalar att deras förskola och förskolebyggnaden ignoreras i genomgången av barnperspektivet. De finner det märkligt att handlingarna diskuterar barnperspektivet utifrån förskolor och skolor i närområdet och en framtida förskola men inte den faktiskt existerande förskoleverksamheten.

Hyresnivåer
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta har ingen erinran mot förslaget, de ser positivt på byggandet av studentlägenheter men anser att hyrorna bör hållas på en sådan nivå att studenterna har råd att bo där med studiemedel så att de inte belastar sina föräldrar.

Planprocess och samråd
En boende inom planområdet anser att ”*försöka att få igenom detta bygge med enbart en liten lapp uppsatt i trapphusen är inget annat än oseriöst”.*

Förvaltningens bedömning
Detaljplanens utformning tar hänsyn till flera ekosystemtjänster i området. Som exempel kan nämnas det centrala och gemensamma parkrummet som bidrar till bland annat rekreation och utevistelse i en bullerskyddad miljö. Parkrummet skyddas i planen genom en begränsad möjlighet att bygga där och kommer dessutom genom förskolans flytt bli större än vad den är i dagsläget. Stora träd kommer att vara möjliga att bevaras men platsen kommer också att användas för nyplantering i syfte att ersätta träd som kommer att fällas i de delar av planområdet där nya byggnader uppförs. Planhandlingen har förtydligats i syfte att beskriva ekosystemtjänsterna samt uppmana till fortsatt utveckling av dessa i senare skeden.

Planhandlingen har uppdaterats med avseende på barnperspektivet.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen och hyresnivåerna.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). I lagen beskrivs hur arbetet med att ta fram en detaljplan ska genomföras. Samrådet syftar till att samla in information och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om förslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Under samrådet, som ska pågå i minst tre veckor, ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan, skälen för förslaget och de planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget samt hur kommunen avser handlägga förslaget.

Samrådet för detaljplanen för Rackarberget pågick från den 20 februari till och med den 3 april, det vill säga med god marginal mer än de lagstadgade tre veckorna. Besked om samråd sändes till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till myndigheter, nämnder och intresseorganisationer med flera enligt upprättad samrådslista. Därutöver annonserades samrådet i Uppsala Nya Tidning och hyresgästerna i området informerades också via information i trapphusen. Handlingarna fanns under hela samrådstiden tillgängliga på kommuninformationen, stadsbiblioteket och kommunens webbplats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	2017-04-20
Lantmäterimyndigheten	2017-04-03
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen) **samt hyresgäster och/eller boende inom och utanför planområdet**	
	2017-03-16
	2017-03-24
Föräldraföreningen Rackarungen	2017-03-29
Battam AB	2017-03-31
Hyresgästföreningar	
Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta	2017-03-17
Kommunala förvaltningar	
Kulturnämnden	2017-03-29
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-03-30
Räddningsnämnden	2017-03-02
Utbildningsnämnden	2017-04-03
Organisationer, intresseföreningar och sammanslutningar	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan	2017-04-03
Uppsala Handelskammare	2017-04-03
Föreningen Vårda Uppsala	2017-03-24
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2017-03-08
Ledningsägare	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-04-03
TeliaSonera Skanova AB (Skanova)	2017-02-20
Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall)	2017-04-03
Svenska kraftnät	2017-03-03

Handläggare:	Datum:	Diarienummer:
Eleonore Albenius	2018-03-05	PBN 2015-001530

Utlåtande

Detaljplan för Rackarberget

Utökat förfarande

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget och att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet. Förutom bostäder möjliggörs därför även centrumverksamhet och förskola. Planunderlaget redovisar en utbyggnad som innebär cirka 450 nya studentlägenheter.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna	**11**
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om behovsbedömning	2016-11-24
Beslut om planuppdrag	2015-09-24
Beslut om samråd	2016-11-24
Samråd	2017-02-20–2017-04-03
Beslut om granskning:	2017-09-28
Granskning	2017-12-18 – 2018-01-22

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen 3
Sammanfattning av ändringar i förslaget 3
Översikt över inkomna granskningsyttranden 7

Sammanfattning av granskningen

Plan- och byggnadsnämnden tog den 28 september 2017 beslut om att ställa ut förslag till detaljplan för Rackarberget för granskning. Granskningen pågick från den 18 december 2017 till och med den 22 januari 2018.

Under granskningen har 11 skriftliga yttranden inkommit, varav flera innehåller synpunkter och/eller information. Några innehåller endast information, i dessa framförs inga negativa synpunkter eller någon erinran mot förslaget. Kollektivtrafikförvaltningen UL hänvisar till förvaltningens samrådsyttrande, där de bland annat framför att det är positivt att kommunen planerar för utveckling i kollektivtrafiknära lägen, och har inga nya synpunkter på förslaget. Föreningen Vårda Uppsala, Hyresgästföreningen, Vattenfall AB Heat Nordic och Vattenfall Eldistribution AB har heller inget att erinra men inkommer med upplysningar och/eller önskemål inför fortsatt arbete. Brandförsvaret har ingen erinran. Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Utbildningsnämnden och Uppsala Vatten och Avfall AB har inkommit med synpunkter på förslaget.

Inkomna synpunkter kommenteras ämnesvis och har delats in i följande rubriker;

Kulturmiljö
Förskoleverksamhet
Grönstruktur
Teknisk försörjning
Genomförandefrågor
Övrigt

Sammanfattning av ändringar i förslaget

- Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på möjligheten att utforma tillräckligt stora och ändamålsenliga utomhusmiljöer för förskolan/förskolorna i området. Bestämmelsen n_5, *Marken är avsedd för bostadsgård och gård för förskola. Plats för plantering och utevistelse ska finnas*, gäller nu för en större del av området än i granskningsförslaget i syfte att säkerställa en tillräckligt stor förskolegård.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med den skrivning med avseende på avfallshantering som Uppsala Vatten föreslår.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med lantmäteriets yttrande angående allmän platsmark.

Utöver ovanstående ändringar görs mindre justeringar för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Övriga för kännedom:
Carl-Johan Svedjeman, Rackarbergsgatan 60, 752 32 Uppsala
Föräldraföreningen Rackarungen, Rackarbergsgatan 108, 752 32 Uppsala
Battam AB, Ringvägen 94, 118 60 Stockholm
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala handelskammare

Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen (lst) påtalar att planområdet ligger inom det område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, C 40 A och att sådana områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar riksintresset. Lst skriver att den omfattande förtätningen påverkar riksintresset, särskilt de tillkommande punkthusen i söder, men att de planerade åtgärderna inte kan anses påtagligt skada det utpekade intresset. Lst anser ändå att kommunen bör överväga att ta bort de tillkommande två punkthusen i söder då det enligt lst är tveksamt om de utgör en tillräckligt bra anpassning till parkrummet.

Lst betonar vikten av att kommunen även fortsättningsvis tar hänsyn till de arkitektoniska kvaliteterna i området och att bebyggelsens utformning och materialval följs upp i bygglovskedet.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) är positiv till den föreslagna förtätningen av Rackarberget och anser att förslaget visar att det går att förtäta utan att förstöra en värdefull kulturmiljö. FVU är mycket positiv till att Bruno Mathsons barnstuga får skyddsbestämmelser och att dessa även innefattar de ursprungliga tekniska systemen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Förvaltningen anser att förtätningen påverkar området och därigenom riksintresset men bedömer, liksom länsstyrelsen, att åtgärderna inte påtagligt kommer att skada riksintresset. Förvaltningen anser att punkthusen i söder är tillräckligt väl anpassade till parkrummet, bland genom de planbestämmelser om placering och utformning som föreslås för den delen av Rackarberget.

Förskoleverksamhet

Miljö och hälsoskyddsnämnden (MHN) efterfrågade redan i samrådsskedet en beskrivning av hur stor friytan per förskolebarn var och hur stor del som kommer att vara förskolegård. Detta för att kunna säkerställa tillräcklig utomhusyta för förskolebarnen med hänvisning till Boverkets rekommendation om 40 kvm per barn. MHN påpekar att det i granskningshandlingarna inte framgår hur stor friyta kommer att få och anser att det bör redovisas så att man inte planerar för fler förskoleplatser än vad det finns friyta för.

Utbildningsnämnden (UN) ställer sig positiv till planförslaget och uppskattar de förändringar som gjorts efter samrådet beträffande förstärkt barnperspektiv samt tydligare skrivning om behovet av både sol och skugga på förskolegårdarna. Hur stor gård den nya förskolan får framgår inte av detaljplanen men nämnden önskar påtala, inför kommande arbete med genomförandet, att en förskolegård bör vara minst 3000 kvadratmeter enligt Boverket. Detta för att tillgodose barns behov av fysisk aktivitet, variation, möjlighet till avskildhet samt möjlighet att välja mellan sol och skugga.

UN uppskattar att ny detaljplan möjliggör ersättning av de förskolebyggnader som rivs samt att Bruno Mathssons förskolebyggnad från 1954 bevaras för fortsatt förskoleverksamhet. Att dagbarnvårdarnas verksamhet får möjlighet att fortsätta i lokal inom området är också positivt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Den yta som avsatts för att inrymma förskolegård till den nya förskolan utökades mellan samråd och granskning i syfte att tydliggöra vikten av en tillräckligt stor förskolegård. Den yta omfattar i såväl granskning- som antagandehandling cirka 5 000 m^2 (exkl. byggrätt). Det innebär inte att hela den ytan reserveras för enbart för förskolegård, även de boende kan behöva delar av friytan. I andra delar av planområdet, där förskola också är möjligt, ändras gårdsbestämmelsen så att planen inte innebär ett

hinder för att även andra delar av den gemensamma gårdsytan kan användas som förskolegård. Exakt vilket område som i slutändan hägnas in i syfte att vara förskolegård får avgöras i senare skede när förskolans läge och omfattning bestäms i detalj. Bedömningen är att det finns tillräckligt mycket plats att göra en ändamålsenlig gård i enlighet med Boverkets rekommendation och de riktlinjer Uppsala kommun har.

Grönstruktur

Miljö och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att trädraden längs Luthagsesplanaden bör säkras med en bestämmelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Trädraden längs med Luthagsesplanaden står mellan körbanan och gång- och cykelvägen, det vill säga strax utanför planområdet. Planområdet omfattar endast den del av gatumarken som utgör gång- och cykelväg. Trädraden ligger inom kommunens fastighet, de planeras inte att tas bort.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB (Uppsala Vatten) anser att möjligheterna till avfallshämtning ska vara med som en förutsättning redan i planskedet och föreslår ett tillägg i planbeskrivningen, i avsnittet *Avfall* under *Teknisk försörjning.*

Vattenfall Eldistribution AB lämnade yttrande under samrådet och meddelar att det inte har något ytterligare att tillföra.

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Till yttrandet bifogas en karta.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Planbeskrivningen har uppdaterats med den skrivning Uppsala Vatten föreslår.

Genomförandefrågor

Lantmäteriet (LM) har inga synpunkter på plankartan men framför kommentarer på planbeskrivningen. LM refererar till att det under rubriken ”Ekonomiska åtgärder – inlösen av allmän plats” står angivet att tidigare kvartersmark ska övergå till allmän platsmark men påpekar att det inte finns någon kvartersmark som ska övergå till allmän platsmark. Däremot finns det allmän platsmark sedan tidigare, som inte lösts in.

LM påtalar vidare att samma fel upprepas under rubrikerna ”Fastighetsrättsliga åtgärder” och ”Konsekvenser för fastigheter inom planområdet” och menar att det både i kartan och i texten bör det framgå att marken redan är planlagd som allmän platsmark respektive kvartersmark, men att den bör regleras till en kommunal fastighet respektive lämplig privat. LM anser att även teckenförklaringen till figuren bör förtydligas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Övrigt

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta har inget att erinra men framför att de ser positivt på byggandet av studentbostäder. Föreningen anser att hyrorna bör hållas på en sådan nivå att studenterna har råd att bo där med studiemedel.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform eller hyresnivå.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson detaljplanechef	Eleonore Albenius planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Inkommit med yttrande
Myndigheter	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-01-16
Länsstyrelsen	2018-01-22
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Hyresgästföreningar	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2018-01-16
Kommunala nämnder, förvaltningar m fl	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-01-08
Utbildningsnämnden	2018-01-22
Räddningsnämnden	2018-01-17
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	2017-12-22
Ledningsägare	
Vattenfall Eldistribution AB	2018-01-18
Vattenfall AB Heat Nordic	2018-01-22
Uppsala Vatten och avfall AB	2018-01-23
Trafik	
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2017-12-21
Övriga	

Handläggare:
Eleonore Albenius

Datum:
2016-03-15

Diarienummer:
PBN 2015-001530

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Rackarberget

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls den 17 december 2015. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2016-04-18 bifogas.

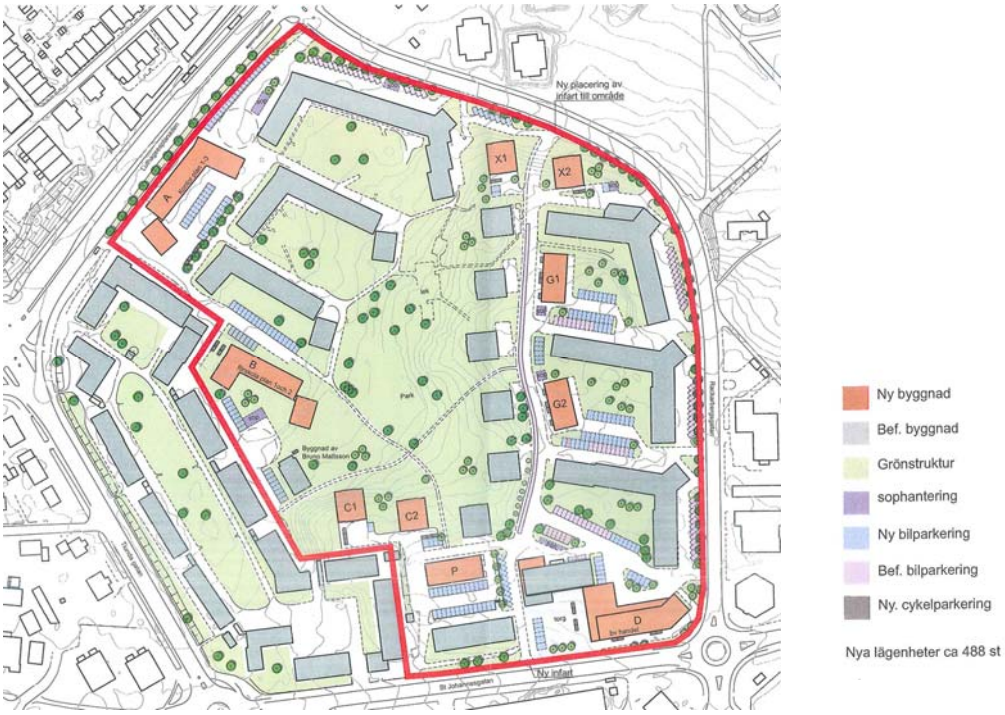
PLANEN

Studentstaden i Uppsala AB har genom Uppsalahem AB föreslagit planläggning av studentbostadsområdet Rackarberget i syfte att komplettera området med ytterligare bostadsbebyggelse.

Rackarberget är ett enhetligt och väl organiserat område som tydligt speglar de ideal som rådde när området planerades och byggdes ut. Bebyggelsen inom planområdet utgörs av lameller i tre, fyra och fem våningar samt punkthus i fyra plan med takvåning. I kvarterets mitt finns ett öppet parkrum samt förskolebyggnader med tillhörande gårdsmiljöer.

I Uppsalahems förslag visas ett 10-tal nya byggnader i anslutning till de befintliga husen. Punkthusen kompletteras med ytterligare punkthus och i anslutning till de L-formade lamellerna föreslås nya lameller. Den stora friytan i områdets mitt fredas

och blir till och med större än idag då samtliga förskolelokaler (utom Mathssons byggnad, se kulturvärden) föreslås ersättas av lokaler i de nya bostadshusen.



Studentstaden föreslår genom Uppsalahem planläggning av Rackarberget i syfte att förtäta det befintliga studentbostadsområdet. Ett tiotal nya byggnader som bygger vidare på den befintliga strukturen bedöms ge ett tillskott på knappt 500 studentlägenheter. Ny förskola, ny handelslokal, lokaler för kontor samt nya parkeringsplatser föreslås också inom området.

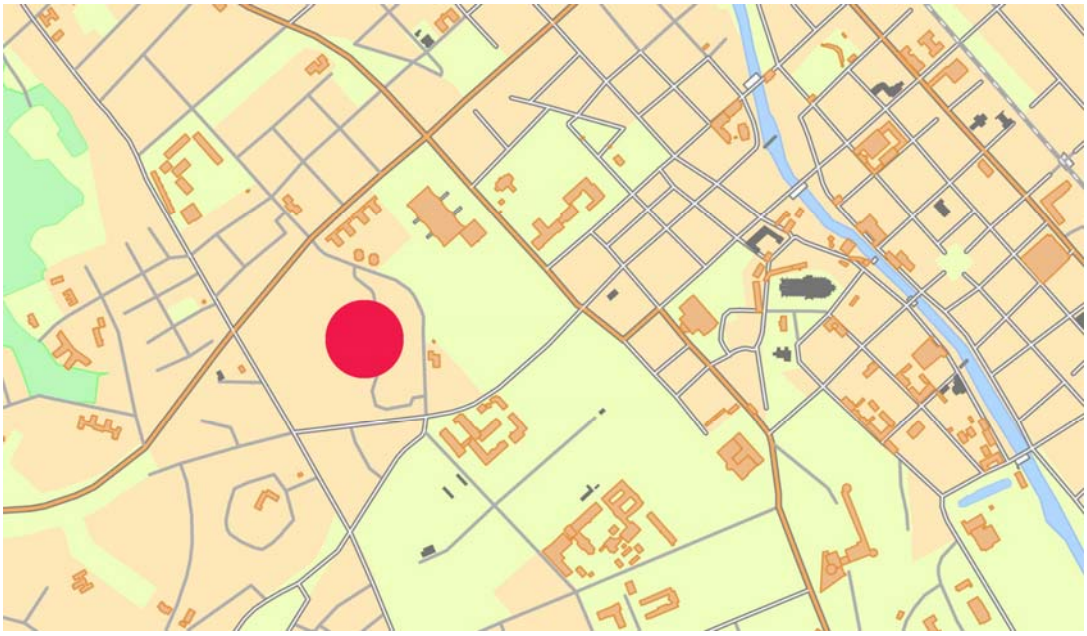
PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Rackarberget ligger i den västra delen av staden. Planområdet avgränsas av Luthagsesplanaden, Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan samt Gamla Studentstaden. Planområdet omfattar cirka 80 000 kvadratmeter och utgörs av fastigheterna Luthagen 61:1, 61:2, 61:3 samt del av den kommunala fastigheten Luthagen 1:2.

Rackarberget är ett bostadsområde för studenter. Husen innehåller såväl lägenheter som korridorer med studentrum där de boende delar kök samt dusch och toalett. Det finns sammanlagt knappt 1000 lägenheter och studentrum i området. Större delen av dessa bostäder, drygt 700 stycken, är studentrum. I området finns förutom bostäder en mängd verksamheter. I bostadshusens källarplan finns lokaler som hyrs ut till bland annat föreningar, konstnärer, cykelreparatörer och liknande. Det finns också större verksamhetslokaler där det i dag finns en livsmedelsbutik och en blomsterhandel. Lokal för restaurang eller liknande finns också. Centralt i området finns förskoleverksamhet i såväl permanenta som tillfälliga byggander.

Förutom Gamla Studentstaden omges området av ytterligare studentbostäder i söder, på andra sidan S:t Johannesgatan. Norr om planområdet, längs Luthagsesplanaden finns såväl lägre radhusbebyggelse som flerbostadshus i form av lameller i fem våningar. På motsatt sida Rackarbergsgatan finns flerbostadshus och studentbostäder från senare tid, Ekonomikumparken samt Observatorielunden. I planområdets närområde återfinns även kyrkogården samt Kungsgärdets före detta sjukhus med vårdcentral och andra verksamheter som är knutna till landstinget.



Orienteringskarta

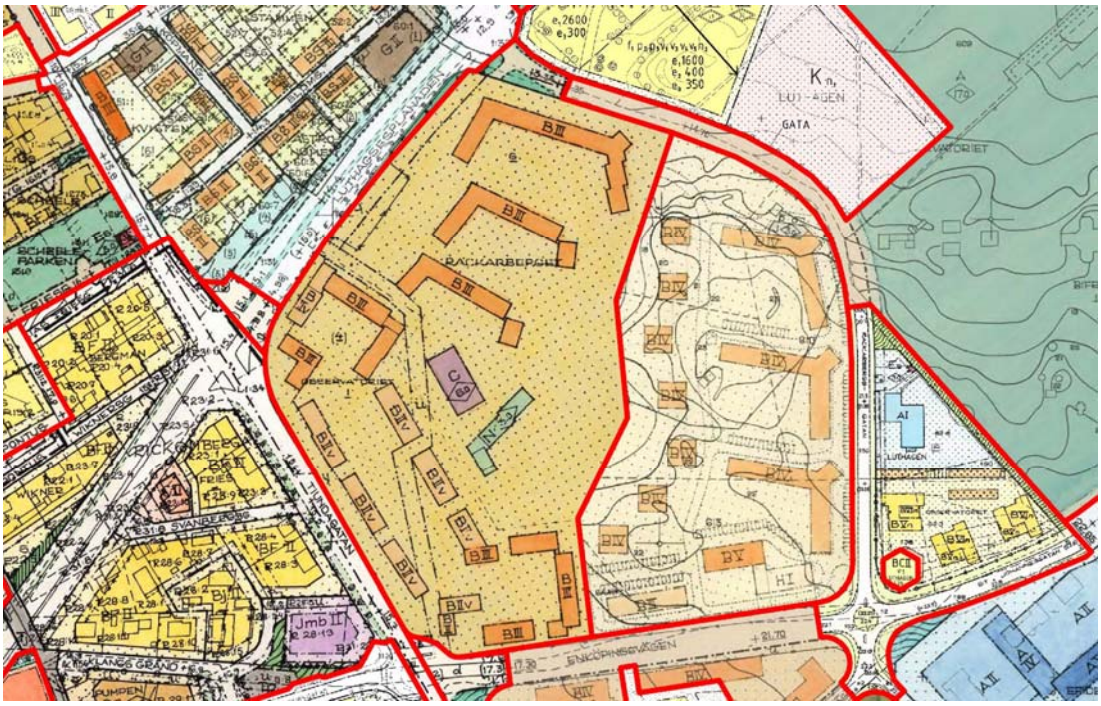
Planområdets ungefärliga avgränsning

Öp 2010
Planområdet ligger inom stadsväven där förändring förutsätts ske i riktning mot en mer intensiv markanvändning. Förändringarna ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bevaras eller stärks. Kompletteringar bör också stödja gång-, cykel- och kollektivtrafik samt bidra till att minska barriäreffekter och förbättra sambanden i stadens struktur. Möjligheten till funktionsblandning ska alltid övervägas.

Luthagsesplanaden, norr om planområdet, är ett utpekat stomlinjestråk för kollektivtrafiken. I dessa stråk ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Förändringar som innebär tillskott av verksamheter, byggd miljö och annan intensiv markanvändning prioriteras.

Planområdet ligger i nära anslutning till stadens institutionsstråk som sträcker sig mellan Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. När institutionsstaden kompletteras med ny bebyggelse ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.

Detaljplaner
Planområdet omfattas av stadsplan för Rickomberga m m (PL 91) från 1967 samt stadsplan för del av kvarteret Rackarberget (PL 37 K) från 1959. Marken är i huvudsak avsedd för bostadsändamål. I den västra delen av området finns byggrätt för C, samlingslokal och N, daghem och barnträdgård. I områdets sydöstra hörn medges handel. Bebyggelsens höjd regleras till i huvudsak 3–4 våningar.



Utsnitt ur planmosaiken

Pågående planering i närområdet
Flera förtätningsprojekt pågår i närområdet. Planarbete pågår för såväl studentbostadsområdet *Triangeln*, söder om planområdet som *Studentvägen* sydväst om planområdet.

Stadsbild/ landskapsbild
Rackarberget är ett enhetligt och väl organiserat område som tydligt speglar de ideal som rådde när området planerades och byggdes ut. Det ligger, som namnet antyder, på ett berg och till viss del något högre än omgivningen. De L-formade lamellerna sluter sig mot de omgivande gatorna och gårdarna öppnar upp sig mot parken mitt i området. Husen är väl anpassade till terrängen, placerade runt den öppna parken.

Kulturarv
Rackarberget ligger inom det område av staden som är av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, C40 A. Riksintresset motiveras av att staden är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Uttryck för riksintresset är centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag där studentbostadsbebyggelsen utgör en del. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Planområdet är därutöver utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i olika kommunala inventeringar.

Precis som det angränsande och något äldre området ”Gamla Studentstaden” ritades Rackarberget av Arthur von Schmalensee. Området började byggas 1960 och stod klart 1964. Bebyggelsen inom planområdet utgörs av lameller i tre, fyra och fem våningar samt punkthus i fyra plan med takvåning. Längs en intern angöringsgata som sträcker sig från Rackarbergsgatan i riktning mot S:t Johannesgatan ligger 6 stycken punkthus i sex våningar, inklusive tak- och suterrängvåning. I hörnet Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan finns lokaler för handel i en våning och inne i området finns en byggnader avsedda för förskoleverksamhet. Den tidigaste delen av förskolebyggnaden är ritad av Bruno Mathsson och uppfördes något år efter Studentstaden. Centralt i området finns sedan några år även en så kallad ”förskolepaviljong” av mer tillfällig karaktär.

Området hålls samman genom enhetligt vitslammade fasader men det är även bebyggelsens skala, dess placering och anpassning till terrängen som ger området dess tydligt sammanhållna karaktär. Byggnaderna formar stora bostadsgårdar som öppnar upp sig mot ett centralt parkrum. Utemiljön har utformats av Sven Hermelin och Inger Vedborn.

En av Linnés stigar tangerar planområdet längs S:t Johannesgatan.

Naturmiljö
Planområdet omfattar ingen naturmiljö. Däremot finns ett antal trädrader som omfattas av biotopskyddet för alléer. Dispens krävs för åtgärder som innebär att biotopskyddade träd tas ner.

Rekreation och friluftsliv
De stora gårdarna och den öppna parkytan centralt i området är en rekreativ tillgång i området. I nära anslutning till planområdet ligger Ekonomikumparken och Observatorielunden. Drygt 500 meter nordväst om planområdet ligger Stabbyskogen med motionsspår. Stadsskogen ligger cirka 1 kilometer söder om Rackarberget.

Miljöbelastning
Avrinningsområde
Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet påverkar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Fyrisån.

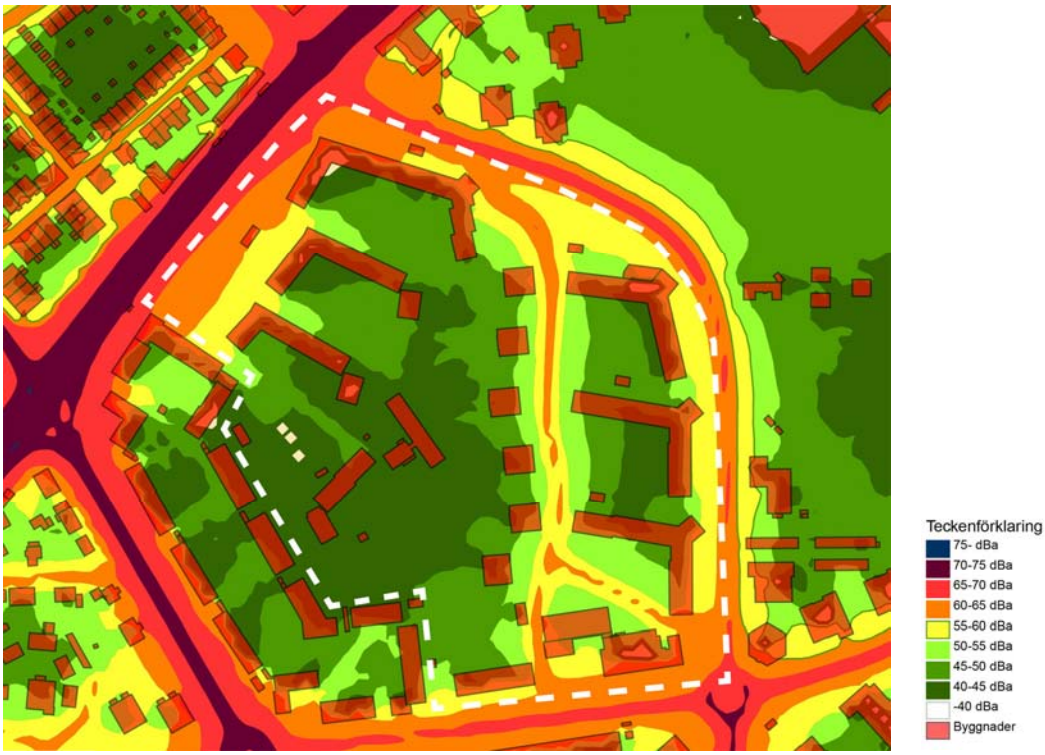
Samhälls- och naturresurser
Vattenskyddsområde
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon. Gällande skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

Grundvattentillgång
Planområdet ligger inom område med risk för salt grundvatten. Enligt sårbarhetskartan är sårbarheten, det vill säga risken att påverka grundvattnet, medel till låg i området.

Avfallshantering
Uppsala Vatten och Avfall uppger att de har problem med avfallshämtningen i området på grund av trängsel.

Kollektivtrafik
Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Luthagsesplanaden trafikeras av busslinjerna 2 och 5, busshållplats finns i nära anslutning till planområdet. St Johannesgatan trafikeras av linjerna 22 och 41.

Hälsa och säkerhet
Buller
Planområdet ligger i anslutning till flera vägar varav Luthagsesplanaden är den mest trafikerade. Vägen trafikeras vid planområdet av ca 14 000 -16 000 fordon per dygn Prognosen för 2030 är cirka 16 500 antal fordon per dygn (ÖP 2010). Området närmast vägen utsätts för bullernivåer som överskrider lagstadgade riktvärden för bostäder. Kartan nedan visar ekvivalenta bullernivåer från omgivande vägar.



Föroreningar – mark och luft
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Stockholms läns luftvårdsförbunds mätningar visar på mycket låga halter partiklar (<20 µg/m³) samt låga halter kvävedioxid (30-36 µg/m³) längs Luthagsesplanaden år 2010. Den mätning som gjordes 2013 visar inte förhållandena i anslutning till planområdet. Längre norrut (i höjd med Ekonomikum) var halten partiklar då 25-35 µg/m³ och halten kvävedioxid 48-60 µg/m³.

Enligt uppgift från miljöförvaltningen tål Luthagsesplananden 18 000 fordon per dygn i höjd med Ekonomikum, sett ur ett luftföroreningsperspektiv.

Översvämning
Området ligger inte inom den zon som omfattas av risk för översvämning.

PÅVERKAN

Stadsbild/ landskapsbild

Ett genomförande av önskad förtätning påverkar stadsbilden lokalt då fler byggnader tillkommer, tydligast blir detta till exempel längs Luthagsesplanaden där en parkeringsyta kan komma att ersättas med en ny bostadslamell och vid korsningen Rackarbergsgatan – St Johannesgatan där den idag låga butiksbyggnaden kan ersättas med en högre byggnadskropp.

Kulturarv

Rackarberget är enhetligt och tydligt präglad av sin tid. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till befintliga värden och strukturer i området, som till exempel bebyggelsens höjd och utformning samt viktiga rörelsestråk. Värdefulla siktlinjer ska beaktas.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö men berör ett antal trädrader som omfattas av biotopskyddet för alléer. Den föreslagna flytten av infarten från Rackarbergsvägen innebär att träd måste tas ner. Dispens kan komma att krävas för att kunna genomföra åtgärden. En inventering av trädbeståndet i området kommer att göras inledningsvis för att bedöma förslagets påverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet omges av gång- och cykelvägar och det är relativt enkelt att ta sig från området till de parker och rekreationsområden som ligger i anslutning till planområdet. Planunderlaget redovisar visserligen ett antal nya byggnader men föreslår förändringar som innebär att den öppna parken mitt i området blir större än idag, till gagn för såväl boende som besökare. Viktiga rörelsestråk/länkar genom planområdet och till angränsande parker och bebyggelseområden ska värnas.

Miljöbelastning, samhälls- och naturresurser

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Förtätning av området med uppskattningsvis 500 lägenheter bedöms leda till ökat uppvärmnings- och energibehov samt ökad alstring av avfall. Eftersom den tillkommande bebyggelsen i detta fall består av företrädesvis bostäder och mindre andel verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli alltför stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i anslutning till ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av VA och energi kan användas. Planområdets kollektivtrafikgoda läge samt den goda tillgången på anslutande cykelvägar underlättar för de boende att göra klimatsmarta transportval.

Förslaget innebär att sannolikt att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka när obebyggda delar av området bebyggs. Delar av den föreslagna bebyggelsen placeras dock på redan hårdgjorda ytor som parkeringsplatsen i anslutning till Luthagsesplanaden. Ett eventuellt ökat dagvattenflöde från

planområdet liksom möjlig dagvattenhantering kommer att utredas under planarbetets gång. Påverkan bedöms inte vara betydande för recipienten Fyrisån.

Avfallshantering
Ett tillskott av cirka 500 hushåll i området innebär en ökad mängd avfall. En fungerande avfallshantering är av största vikt och frågan behöver behandlas tidigt i processen.

Vattenskyddsområde
Gällande föreskrifter ska följas.

Hälsa och säkerhet
Buller
I samband med planarbetet ska bullernivåerna inom planområdet utredas.

Detaljplanen förväntas inte påverka omgivningen i fråga om buller. Ny bebyggelse längs med Luthagsesplanaden förbättrar sannolikt ljudmiljön för de befintliga bostäderna bakom.

Luft
Den föreslagna bebyggelsen närmast Luthagsesplanaden innebär att gaturummet blir trängre och en risk att luften inte kan cirkulera på samma sätt som tidigare viket i sin tur kan innebära en högre koncentration av föroreningar. Det påverkar eventuellt tröskelvärdet 18 000 fordon. I samband med planarbetet ska luftföroreningshalterna längs berörd sträcka av Luthagsesplanaden utredas.

Måluppfyllelse
Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan
Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Den önskade förtätningen bedöms tillskapa cirka 500 lägenheter/rum för studenter, det vill säga en relativt stor ökning. Bedömningen är att det centrala läget med befintliga system för uppvärmning och VA samt god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar innebär att miljöbelastningen inte bedöms vara betydande. Totalt sett är det kulturmiljövärdena som bedöms påverkas mest. Stadsbilden kommer att förändras lokalt då fler byggnader tillkommer och de kulturvärden som finns i området måste värnas. En bebyggelsekomplettering bör ske i samklang med den befintliga bebyggelsen.

Delar av området är påverkat av buller vilket ska utredas och beaktas under planarbetets gång. Ett eventuellt ökat dagvattenflöde från planområdet liksom möjlig dagvattenhantering kommer att utredas i samband med planarbetet. Därutöver ska förtätningens påverkan på luftkvaliteten längs Luthagsesplanaden utredas.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN