

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74

Diarienummer
2013-2330

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Birka

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-12-17



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	4
Medverkande	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Fastighetsindelning.....	7
Pågående detaljplanering i omgivningen	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata.....	8
Områdesbeskrivning.....	10
Planens innehåll	11
Bebyggelse och gestaltning	12
Utnyttjandegrad	12
Begränsningar av markens bebyggande.....	12
Placering, utformning och utförande	12
Trafik och parkering.....	13
Teknisk försörjning	13
Upphävande av fastighetsindelning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Planavtal	16
Exploateringsavtal	16
Genomförandetid.....	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	16
Tekniska utredningar	16
PLANENS KONSEKVENSER	18

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk markundersökning
- Solstudie

Läshänvisningar

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 fastighetsägaren. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Tengbom.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder i två våningar inom fastigheten Eriksberg 8:10. Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning då det i dagsläget finns en nedlagd bensinstation på fastigheten. Detaljplanen möjliggör radhus om cirka åtta bostäder, där bebyggelsen gestaltas med varierad färgsättning för att förstärka områdets identitet.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör ej riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljökvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats som sammantaget visar att detaljplanen:

- inte berör några naturvärden eller rekreations- och friluftsvärden. Planen antas inte medföra betydande påverkan på kulturmiljön Lassebygärde som ligger i anslutning till planområdet.
- har en möjlighet att påverka stadsbilden i positiv riktning.
- inte leder till betydande negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. De eventuella markföroreningar som finns inom planområdet måste provtas och saneras innan markarbete kan ske.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Birka inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt sitt samrådsyttrande daterat 2015-01-02.

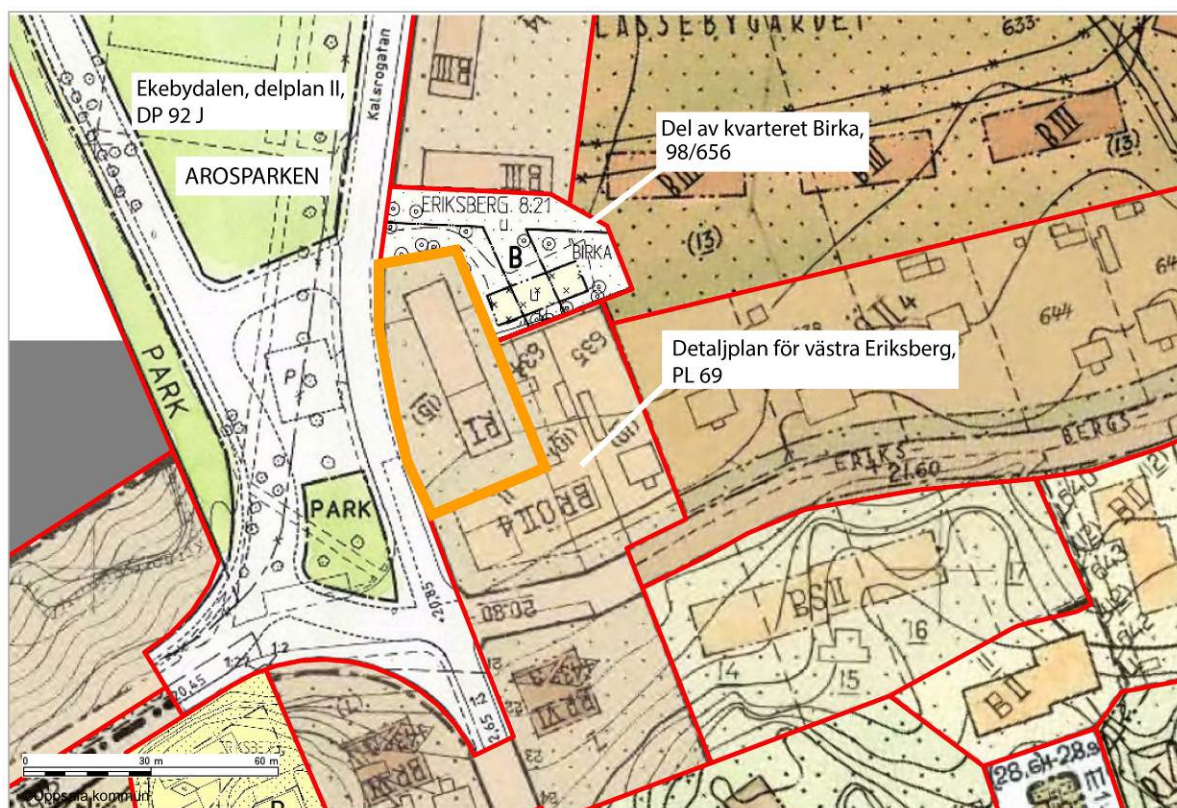
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven, där inriktningen enligt översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 är att utvecklingen ska gå mot mer intensiv markanvändning. Bebyggelsestillskott inom stadsväven ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter till närmiljön.

I Arosparkens södra del pekas ett område ut som ett långsiktigt reservat för gata/väg/kollektivtrafikslänk och trafikplats. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att nyttja vägreservatet i någon större utsträckning.

Detaljplaner



Planmosaik över gällande planer, planområdet är markerat med orange.

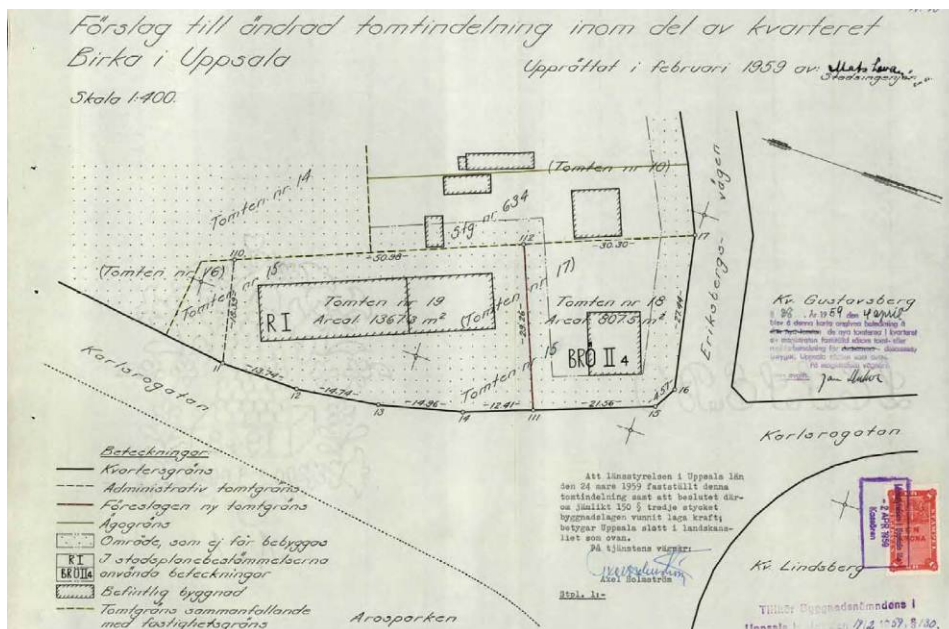
För planområdet gäller *detaljplan för västra Eriksberg*, som vann laga kraft 1954-04-17. För fastigheten Eriksberg 8:10 gäller att handel eller garage får byggas i en våning, inom ett avgränsat område.

Detaljplanen *del av kvarteret Birka* vann laga kraft 1999-12-04. Planen gränsar till planområdet i norr och möjliggör en garagelänga för flerbostadshusen på Lassebygärde.

Detaljplanen *Ekebydalen delplan II* vann laga kraft 1990-07-17. Planen gränsar till planområdet i väst och reglerar bland annat allmän plats i form av gata och park.

Fastighetsindelning

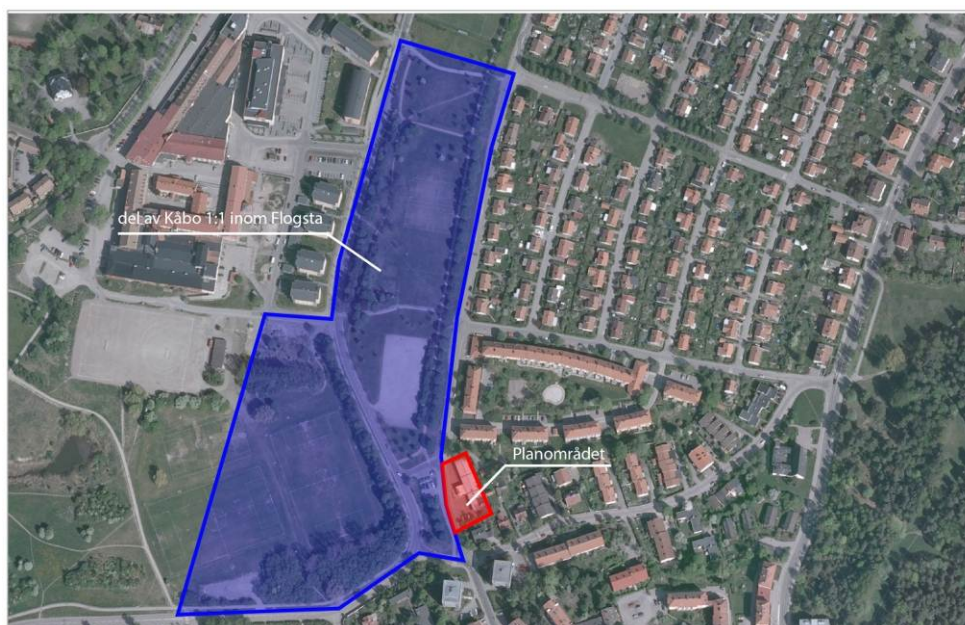
En fastighetsindelningsbestämmelse, fastställt som tomtindelning inom del av kvarteret Birka, 0380-188/A90 fastställdes 1959. Den medger inte avstyckning från Eriksberg 8:10.



Utdrag ur gällande fastighetsindelning.

Pågående detaljplanering i omgivningen

Väster om planområdet finns ett planuppdrag för del av Kåbo 1:1 inom Flogsta (dnr: 2012/20241-1) och utgörs av södra delarna av Arossparken. Planen har som syfte att utreda möjligheten att uppföra bostäder om cirka 150 lägenheter i delar av Arossparken, samtidigt som stor hänsyn ska tas till den gröna strukturen i området.



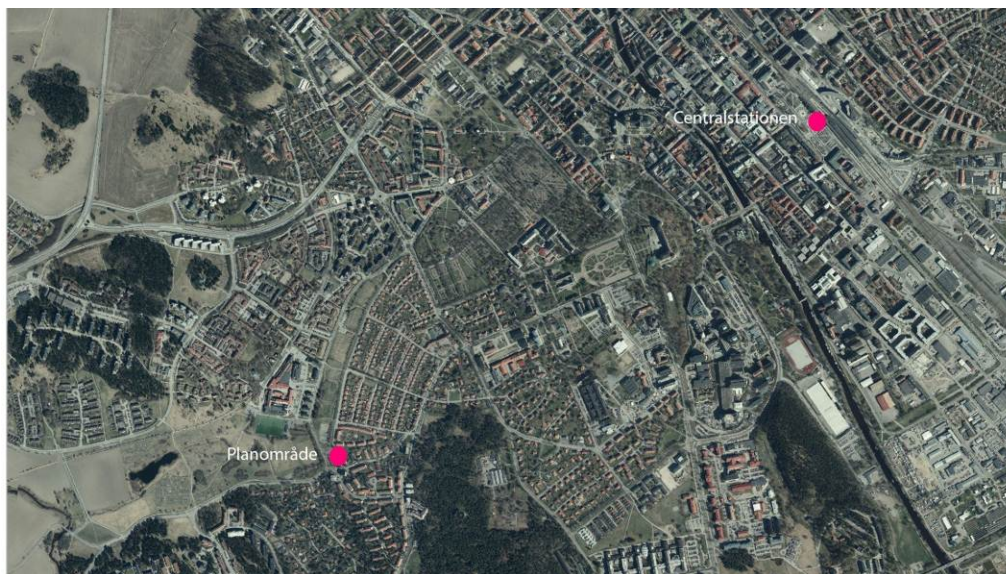
Röd markering visar det aktuella planområdet och blå markering visar avgränsning för det intilliggande planuppdraget.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

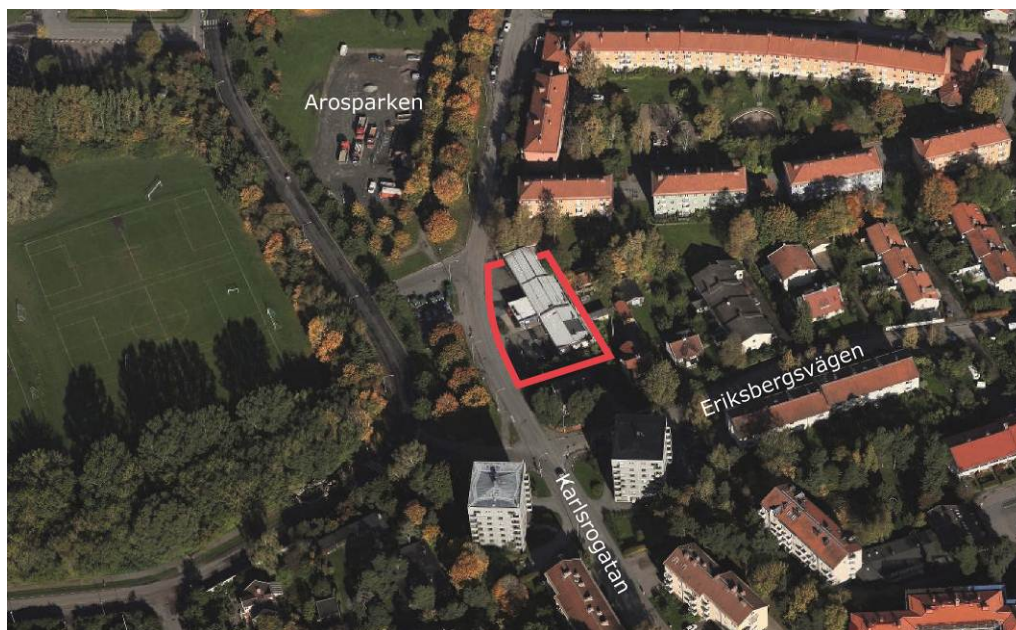
Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i de södra delarna av Kungsgärdet intill korsningen Eriksbergsvägen och Karlsrogatan, och utgörs av fastigheten Eriksberg 8:10. Planområdet gränsar till flerbostadshusområdet Lassebygårde i norr, Arosparken i väster och villabebyggelse i sydost.



Orienteringskarta.



Snedbild över området, röd markering visar planområdets avgränsning.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1 400 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Eriksberg 8:10 ägs av Villabyggen Eriksson i Uppsala AB. Eriksberg 8:21 ägs av Uppsalahem, Eriksberg 1:27 ägs av Uppsala kommun och Eriksberg 8:9 samt Eriksberg 8:17 är i privat ägo.



Karta över omkringliggande fastigheter. Planområdet är markerat med rött.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att det kommer att ske snabba förändringar i planområdets närhet.

Områdesbeskrivning

Stadsbild

Söder om planområdet består bebyggelsen av en blandning av olika bostadstyper, storlekar och våningsantal. Väster om planområdet ligger Arosparken och Ekebydalen. På planområdet, som består av fastigheten Eriksberg 8:10, finns idag en nedlagd bensinmack där lokalerna hyrs ut till annan verksamhet. Norr om planområdet finns Lassebygärde, som är ett flerbostadshusområde från 1947 bestående av lamellhus i tre våningar.



Planområdet till vänster i bild. Bild tagen från norr.



Planområdet sett från väst. På fastigheten står idag en nedlagd bensinmack.

Kulturmiljön Lassebygärde

Lassebygärde är Uppsalahems första flerbostadshusområde och består av totalt sju byggnader. Enligt KF-beslut från 1988 är området utpekat som särskilt värdefull kulturmiljö, vilket även inkluderar villabebyggelse utmed Eriksbergsgatan. Lassebygärde är ritat av den dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche och är karaktäristiskt med sin individuella färgsättning.



Lassebygärde och dess karaktäristiska färgsättning.



Lassebygärde till vänster och planområdet till höger.

Planens innehåll

Detaljplanen möjliggör att fastigheten bebyggs med ett radhus om cirka åtta bostäder. Parkering förläggs inom fastigheten och där varje enskild bostad har egen uppfart framför huset. Situationsplanen och illustrationen nedan är ett exempel på hur byggnaden kan placeras på fastigheten och hur den skulle kunna utformas. Vid planens genomförande kan projektet ändras inom ramen för planbestämmelserna.



Situationsplan: Tengbom. Planområdet är markerat med orange streckad linje. Redigerad i efterhand av planhandläggare.



Illustration över hur bebyggelsen kan komma att se ut. Ritad av Tengbom.

Bebyggelse och gestaltning

B radhus Planen ger möjlighet till att uppföra ett radhus om åtta bostäder. Avsikten är att den föreslagna bebyggelsen ska ha karaktären av ett stadsradhus. Idén om stadsradhus har sitt ursprung i förtätningsidealet, och innebär att små, överblivna markbitar i staden utnyttjas och bebyggs med bostäder. Planområdet har närhet till service, rekreationsytor och kollektivtrafikförsörjning, vilket motiverar bostadsbebyggelse i detta läge.

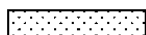
f₁ Den föreslagna bebyggelsen ges en individuell färgsättning med varierade kulörer för de enskilda bostäderna. Avsikten är att stärka karaktären i området genom att anknyta till den individuella färgsättningen som återfinns i kulturmiljön hos Lassebygärde.

Utnyttjandegrad

e₁ 00 Planen reglerar utnyttjandegraden med största byggnadsarea i m² per radhusenhet. På det sättet säkerställer detaljplanen att inte hela fastigheten exploateras, vilket skulle innebära att det inte blev någon yta för utevistelse kvar.

Begränsningar av markens bebyggande

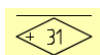
u Längs Karlsrogatan, och nära fastighetsgränsen, finns underjordiska ledningar som ska hållas tillgängliga. Detta reglerar detaljplanen genom att ha ett u-område 3 meter in från fastighetsgräns.



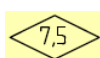
På denna mark får ingen byggnad uppföras, vilket detaljplanen säkerställer med ”prickmark”. Motivet till prickmarken närmast Karlsrogatan är att hålla underjordiska ledningar tillgängliga. Prickmarken motiveras även för att säkerställa att backrörelser från tomterna ut mot Karlsrogatan kan ske med fri siktlinje utan att någon byggnad skymmer denna. För att ha en så god siktlinje som möjligt är det önskvärt att inget som är högre än 0,8 meter uppförs 2, 5 meter in från fastighetsgränsen, exempelvis ett staket eller ett buskage. 1 meter från detaljplanegränserna som inte vetter mot Karlsrogatan har marken prickats. Motivet är att säkerställa att huset kan underhållas från den egna fastigheten.

Placering, utformning och utförande

p₁ Byggnaden ska placeras på ett sådant sätt att en bilplats med måtten 6 meter × 2,5 meter ryms mellan byggnad och detaljplanegräns mot Karlsrogatan. Eftersom parkering ska lösas inom fastigheten krävs ett avstånd på 6 meter mellan byggnad och väg för att säkerställa att backrörelser ut från fastigheten kan ske på ett säkert sätt.



Detaljplanen reglerar hur hög byggnaden får bli genom att sätta en begränsning på högsta nockhöjd i meter över nollplanet, vilket är 31 meter. Detaljplanen reglerar även byggnadshöjden, vilket är 7,5 meter. Nockhöjden och byggnadshöjden är satt med avsikten att bostäderna ska vara i två våningar med möjlighet till inredd vind.



- v₁** För att möjliggöra takkuppor reglerar detaljplanen att dessa får förekomma på max 2/3 av takfallet, med bestämmelse v₁. Intentionen är att dessa får förekomma på radhusets baksida, det vill säga på takfallet som vetter åt öst.
- v₂** Detaljplanen reglerar att högst hälften av bostadsrummen får vara vända mot Karlsrogatan. Motivet till bestämmelsen är att skapa goda boendemiljöer med bostadsrum vända åt den bullerdämpade sidan.
- v₃** De illustrationer som ligger till grund för det aktuella projektet och detaljplanen bygger på ett specifikt arkitektoniskt tema med sadeltak, där takfallet bryts av med takkuppor på husets gårdsfasad. Sadeltaken passar väl in i stadsbilden och är en viktig komponent för byggnadernas utseende, varför detaljplanen reglerar att detta ska finnas med bestämmelsen v₃.



Illustration över hur fasaden mot Karlsrogatan (ovan) och fasaden mot gården (nedan) kan komma att se ut. Ritade av Tengbom.



Trafik och parkering

Boendeparkering ska lösas inom fastigheten, där angöring till bostäderna sker via Karlsrogatan. Backrörelser ut mot Karlsrogatan kommer därför att förekomma. Trafiken längs Karlsrogatan är i dagsläget låg med endast 350 fordon/dygn, och skyltad hastighet i dagsläget är 50 km/h. Backrörelser ut mot gatan från fastigheten bedöms kunna ske utan att trafiksäkerheten påverkas nämnvärt.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Hämtställe för avfall ordnas inom kvartersmark där fastigheterna har enskilda sopkärl. Hämtfordon angör fastigheterna via Karlsrogatan där de kan stanna intill varje radhusenhet. Hämtställe ska ordnas så de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Vatten och avlopp

Planområdet är i dagsläget anslutet till kommunalt vatten och avlopp, och tillkommande bebyggelse ansluts till samma nät.

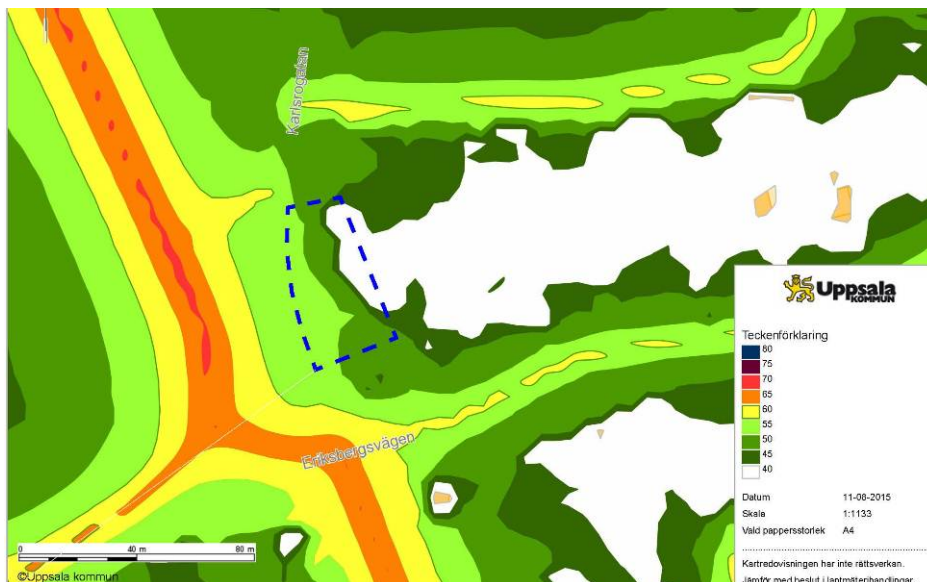
Dagvatten

Dagvatten från fastigheten avleds mot Hågaån. I dagsläget är större delen av fastigheten hårdgjord, och andelen hårdgjord yta kommer inte att öka i och med ett genomförande av detaljplanen. Detta innebär att dagvattenflödet inte förväntas öka.

Buller

I dagsläget är trafikmängden längs Karlsrogatan låg med endast 350 fordon/dygn. Ekebyvägen, som ligger cirka 35 meter från planområdet och på andra sidan Arosparken, har en högre trafikmängd på 2 800 fordon/dygn enligt mätningar från 2008. Eriksbergsvägen väster om Gråbergsvägen har en trafikmängd på 2 100 fordon/dygn. Enligt trafikprognos för 2030 beräknas Ekebyvägen ha en trafikmängd på 4 370 fordon/dygn och Eriksbergsvägen 2 580 fordon/dygn.

Det är svårt att i beräkningsmodeller få fram prognostiserade trafikmängder för mindre gator som Karlsrogatan, men bedömningen är att Karlsrogatan inte kommer få ett märkvärt ökat trafikflöde. Karlsrogatan är i dagsläget planlagd som lokalgata medan Ekebyvägen är planlagd som huvudgata. Kommunens intention är att Karlsrogatan inte ska användas för genomfartstrafik, varken idag eller på lång sikt.



Dagens bullervärden. Blå markering visar planområdets läge.

I och med att Ekebyvägen ligger så pass långt bort från planområdet samt att Karlsrogatan bedöms få så pass lågt trafikmängd, bedöms inte planområdet bli utsatt för bullernivåer som överskrider riksdagens riktvärden (55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad eller 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad). Trots detta är det ändå lämpligt med bostäder där högst hälften av bostadsrummen är vända mot gatsidan, varför detaljplanen reglerar detta med planbestämmelsen v₂.

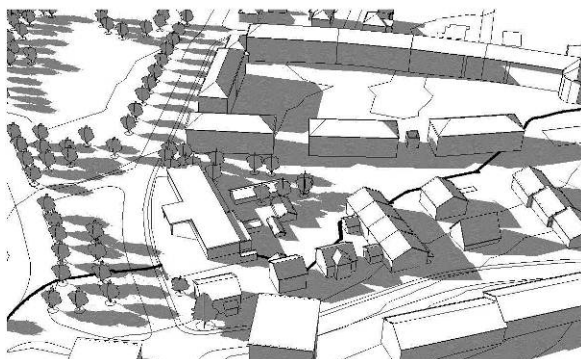
Solstudie

En solstudie daterad 2015-02-25 visar på att terräng och omgivande bebyggelse inte har nämnvärd skuggande effekt på det planerade radhuset eller på bostädernas trädgårdar. Kvällstid kommer dock radhuset att skugga den egna bakgården, samt delar av omkringliggande fastigheter. Jämfört med hur det befintliga huset idag skuggar omkringliggande tomter är inte förändringen stor (se jämförelsen i bilderna nedan).

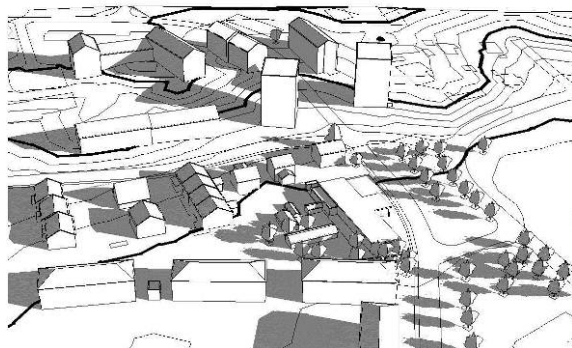
p₁

Genom en placeringsbestämmelse (p₁) som gör att bostäderna kommer att ha en förgårdsmark på cirka 6 meter, finns det möjlighet att ha uteplats i solläge på den västra sidan av huset.

Bilderna nedan visar både den befintliga och den planerade bebyggelsens skuggande effekt vid vår- och höstdagjämning respektive sommarsolståndet, vid olika tidpunkter på dagen.



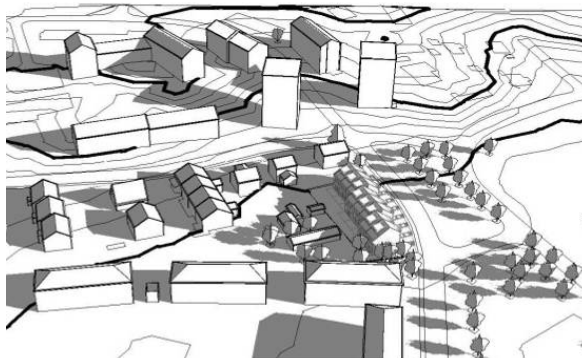
Söder 21/6 kl. 18.00 (befintlig byggnad)



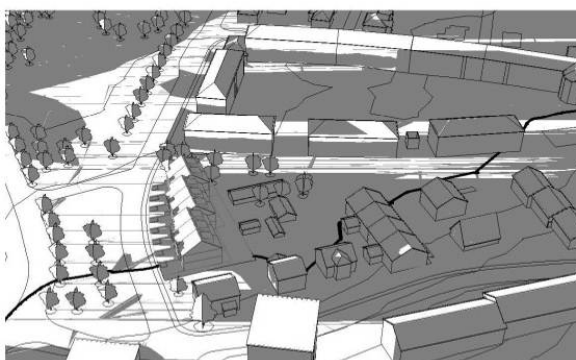
Norr 21/6 kl. 18.00 (befintlig byggnad)



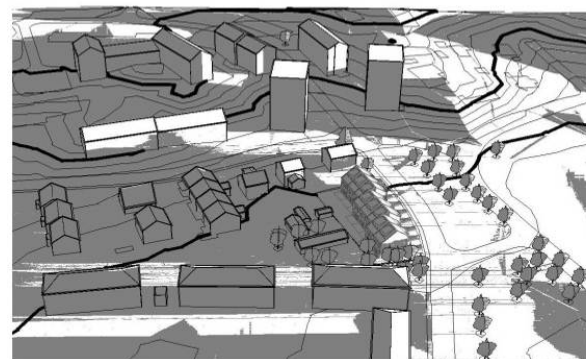
Söder 21/6 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



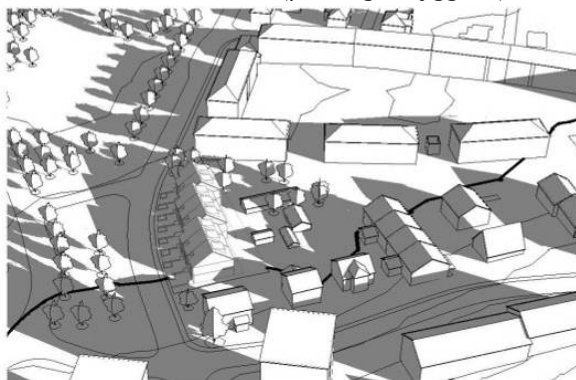
Norr 21/6 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



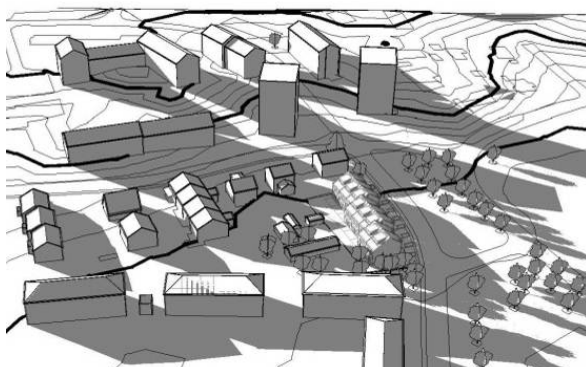
Söder 20/3 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



Norr 20/3 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



Söder 20/3 kl. 08.00 (föreslagen byggnad)



Norr 20/3 kl. 08.00 (föreslagen byggnad)

Markföroreningar

a₁ Detaljplanen reglerar villkor för lov, där startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella markföroreningar.

Motivet till bestämmelsen är att det finns föroreningar på fastigheten. På fastigheten står idag en bensinmack i en våning, och på fastigheten har det tidigare funnits en bilverkstad. Själva verksamheten är nedlagd men byggnaden står kvar och hyrs ut till annan verksamhet. Marken inom planområdet (utom under befintlig byggnad) sanerades 2001-2002 efter att bensinhanteringen inom fastigheten avslutats. En markundersökning från 2007 visade att det fanns höga halter av petroleumkolväten på baksidan av huset (öster om byggnaden), nära tomtgränsen, vilket innebär att det inte kan uteslutas att föroreningarna har spridit sig utanför fastigheten. Höga halter av petroleumkolväten i ett grundvattenrör öster om byggnaden tyder på att fri fas av petroleumkolväten förekommer. Det har även påträffats klorerade kolväten vid en tidigare undersökning, vilket innebär att även det kan förekomma på fastigheten.

Upphävande av fastighetsindelning

Den gällande fastighetsindelningsbestämmelse inom området, fastställd som tomtindelning inom del av kvarteret Birka, 0380-188/A90, som vann laga kraft 1959, upphör att gälla för fastigheten Eriksberg 8:10. Detta sker genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och fastighetsägaren.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och byggherren. Avtalet reglerar byggherrens ansvar för samtliga eventuella ledningsflyttar, anslutningar och övriga åtgärder som kan komma att ske på allmän plats utanför detaljplanen till följd av denna. I avtalet har även byggherrens återställansvar för eventuell påverkan på allmän plats belysts.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Den gällande fastighetsindelningen upphävs genom att en administrativ bestämmelse har införts på plankartan. Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom till exempel avstyckning betalas av fastighetsägaren. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

I det fall det i en framtida förrättning bedöms lämpligt att upprätta en gemensamhetsanläggning för gemensamma ledningar föreslås denna förläggas till u-området framför radhusen mot Karlsrogatan.

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas med ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätt skapas inom kvartersmark. Område i plankartan markerat med "u" anger reservat där sådan rättighet får bildas. Ledningsägaren ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för de eventuella skador och begränsningar inom fastigheten som ledningsrätten orsakar.

Tekniska utredningar

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen och startbesked.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning, daterad 2007-12-27, har tagits fram (se kapitel hälsa, säkerhet och risker), som påpekar risken av markföroreningar inom fastigheten. Byggherren ansvarar för att marken saneras. Saneringen ska ske ner till nivå för känslig markanvändning, och saneringen ska samrådats med tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Innan rivningslov kan beviljas ska en miljöinventering genomföras. Inventeringen ska omfatta byggnaderna och även inkludera eventuella kvarvarande cisterner och oljeavskiljare på fastigheten. Efter rivningen av byggnaden och innan bygglov beviljas ska en miljöteknisk markundersökning genomföras som även omfattar marken under den befintliga byggnaden. Markundersökningen ska syfta till att avgränsa hela föroreningen, även utanför fastigheten. Sökanden bör kontakta miljöförvaltningen inför utförandet av den markundersökningen. Om nya föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Ledningar

Inom planområdet har Vattenfall elledningar. Detaljplanen berörs även av vatten- och spillvattenledningar ägda av Uppsala Vatten och Avfall AB, som går längs Karlsrogatan i närhet av den västra fastighetsgränsen. Det kan finnas, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ledningar finns. Byggherren ansvarar för kostnader för eventuell flytt av ledningar, samt för de eventuella nyanläggnings- och anslutningskostnader som ledningsägare kan tänkas ta ut i och med planens genomförande.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintlig detaljplan fortsätter att gälla, som medger en byggnad för handel eller garage i en våning, inom ett avgränsat område. Fastigheten kommer inte bebyggas med bostäder.

Stadsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär att macken rivs och bostäder uppförs. Detta kan komma att bidra till en mer sammanhållen stadsbild, vilket innebär att detaljplanen påverkar miljön och stadsbilden i positiv riktning.

Kulturarv

Detaljplanen innebär att bostadsbyggnader uppförs i närhet av kulturmiljön Lassebygärde. Eftersom planen enbart handlar om ett mindre tillskott i miljön, kommer inte den nya bebyggelsen ha någon betydande påverkan på upplevelsen av Lassebygärde. I och med att planen reglerar en individuell färgsättning för varje enskild radhusenhet, kommer bebyggelsen samspela med de egenskaper som kulturmiljön representerar.

Naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på rekreation och friluftslivet.

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande innebär att den hårdgjorda ytan inom planområdet inte kommer öka nämnvärt, då marken idag redan till största del är hårdgjord.

Resurshushållning

Planen bidrar i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer alstra avfall, vilket är en följd av att det kommer bli bostadsbebyggelse. Bebyggelsen som tillkommer är inom ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen förväntas inte påverka omgivningen vad gäller buller och luft då det enbart handlar om ett mindre bebyggelsetillskott. Backrörelser ut mot gatan från fastigheten bedöms kunna ske utan att trafiksäkerheten påverkas nämnvärt, eftersom trafiken längs Karlsrogatan är så pass låg med enbart 350 fordon/dygn. Om en trafiklänk i framtiden kommer till i Ekebydalen/Arosparken kommer eventuellt buller att behöva avskärmas.

Trygghet och säkerhet

En omvandling av fastigheten, från en nedlagd bensinstation till bostäder, ger förutsättningar för att området kommer upplevas som tryggare att passera kvälls- och nattetid.

Tillgänglighet

Planområdet har närhet till god kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk.

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med närhet till förskola, som bland annat finns på andra sidan Arosparken intill Ekeby bruk. Bergaskolan och Gluntens Montessoriskola är grundskolor som båda ligger inom gångavstånd från planområdet. Ekebyskolan, som är en gymnasieskola, ligger på gångavstånd från planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i november 2015

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:
• samråd

2014-01-14

Antagen plan-och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2015-11-19
2015-12-17