

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-002353Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Triangeln

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2025-04-18

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Revideringar efter granskning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	5
Antagandehandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet.....	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	9
Kulturmiljö	15
Park och natur	18
Trafik och tillgänglighet	20
Sociala frågor	24
Mark och geoteknik	25
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	26
Hälsa och säkerhet.....	29
Teknisk försörjning.....	32
Motiv till detaljplanens regleringar.....	33
Användning av mark och vatten.....	34
Planens genomförande.....	39
Organisatoriska åtgärder.....	39
Ekonomiska åtgärder	41
Tekniska åtgärder	41
Planens konsekvenser	44
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	44
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§.....	44
Miljöaspekter	45
Sociala aspekter.....	45
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	47
Översiktsplanen.....	47

Miljöbalken	47
Medverkande	48

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Fastigheten Luthagen 79:1 i kvarteret Triangeln är bebyggd med studentlägenheter grupperade runt en större bostadsgård. Kvarteret byggdes mellan 1958 och 1960 och bedöms som ett kulturhistoriskt värdefullt område från den tiden.

Syftet med planen är att möjliggöra ett 70-tal nya studentlägenheter som komplement till det befintliga beståndet. Föreslagna komplement ska utföras med hänsyn till området och den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden.

Detaljplanen innebär en förlängning av de befintliga huskropparna längs S:t Johannesgatan respektive Karlsrogatan. För att möjliggöra byggnaden längs S:t Johannesgatan behöver ett hörn av parken, som är allmänplats, överföras till kvartersmark.

Revideringar efter granskning

- Korsmarken inne i kvarteret har ändrats till tre separata, mindre ytor. Avsikten är att bevara ett träd som troligtvis hade behövt fällas. Avsikten är även att flytta komplementbyggnad närmare gångbanan för att minimera asfalterade ytor. I två av de mindre ytorna tillåts komplementbyggnad, parkering tillåts i alla tre. Parkering på gården är avsedd för handikapparkering.
- Det har lagts till en bestämmelse på en mindre yta i den södra delen av planområdet, mot Karlsrogatan. Bestämmelsen, med beteckning m_1 , innebär att det ska anläggas skydd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.
- U-området vid korsningen S:t Johannesgatan-Krongatan har ökat minimalt. Syftet är att säkerställa utrymme för befintliga ledningar.
- Planbeskrivningen har ändrats efter länsstyrelsens beslut om dispens om biotopskydd. Det gäller avsnitten *Park och natur*, samt *Tekniska åtgärder*.
- Planbeskrivningen har ändrats så det framgår att befintliga stuprör är i koppar.

Vad är en detaljplan?

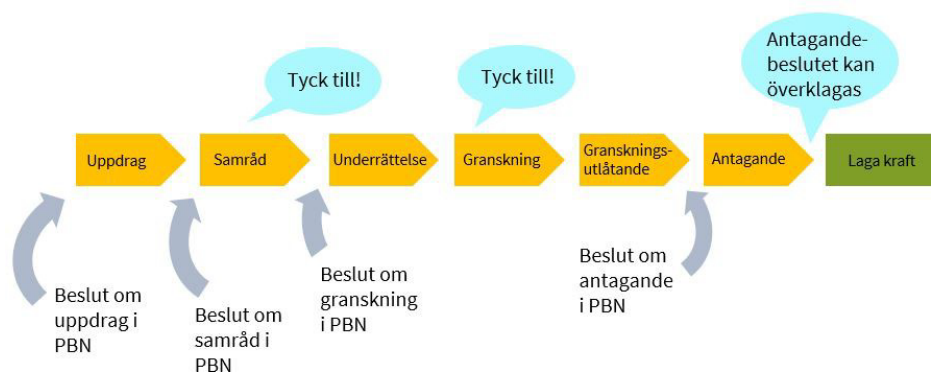
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-04-11.



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Granskningsutlåtande webbversion
- Granskningsutlåtande fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning inklusive riskbedömning grundvatten, Structor, daterad 2021-10-18
- Geoteknisk promemoria, Byggnadstekniska Byrån, daterad 2021-09-02
- Kultur- och arkitekturhistorisk utredning, Triangeln 1, Lundgren, Upplandsmuseet, daterad 2019-11-27
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Byggnadstekniska Byrån, daterad 2021-09-02
- PM grundläggning, markföreningar mm, Geostatik, daterad 2021-05-03
- Trafikbullerutredning, Acoustic Consulting and Design, daterad 2015-10-29, reviderad 2020-12-02
- Solstudier, Krook & Tjäder, daterad 2021-10-11
- Situationsplaner, Krook & Tjäder, daterad 2021-10-14

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att fastigheten ligger inom området stadsbygd. Stadsbygden ska fortsätta att utvecklas med tyngdpunkt på fler bostäder, samt ha inslag av lokaler och verksamheter. Områden som ligger inom fyra kilometer från resecentrum har en särskild potential för bebyggelseutveckling. Genom att skapa fler bostäder där kan fler invånare nå resecentrum inom nära cykelavstånd. Bebyggelsetillägg inom området stadsbygd ska även eftersträva en god integration med den befintliga bebyggelsemiljön, samt ta tillvara på de värdeskapande funktionerna i stadsgrönskan.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Observatorieområdet* fastställd 1958-12-12, akt 0380-167, delar av *Detaljplan för del av Rickomberga* fastställd 1975-11-21, akt 0380-440, samt delar av *Stadsplan för del av Rickomberga*, fastställd 1983-12-15, akt 0380-564.

Inom det föreslagna planområdet tillåter *Stadsplan för Observatorieområdet* bostadsbebyggelse i fyra våningar. Marken runt byggnaderna får inte bebyggas ("prickmark" på kartan). Det finns även ett u-område i planområdets västra del, vilket innebär att marken behöver vara tillgänglig för underjordiska ledningar. *Detaljplan för del av Rickomberga* har markanvändning park eller plantering och *Stadsplan för del av Rickomberga* har markanvändning gata eller torg.

Tomtindelning för Kvarteret Triangeln, fastställd i maj 1958, akt 0380-6/LU79, upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

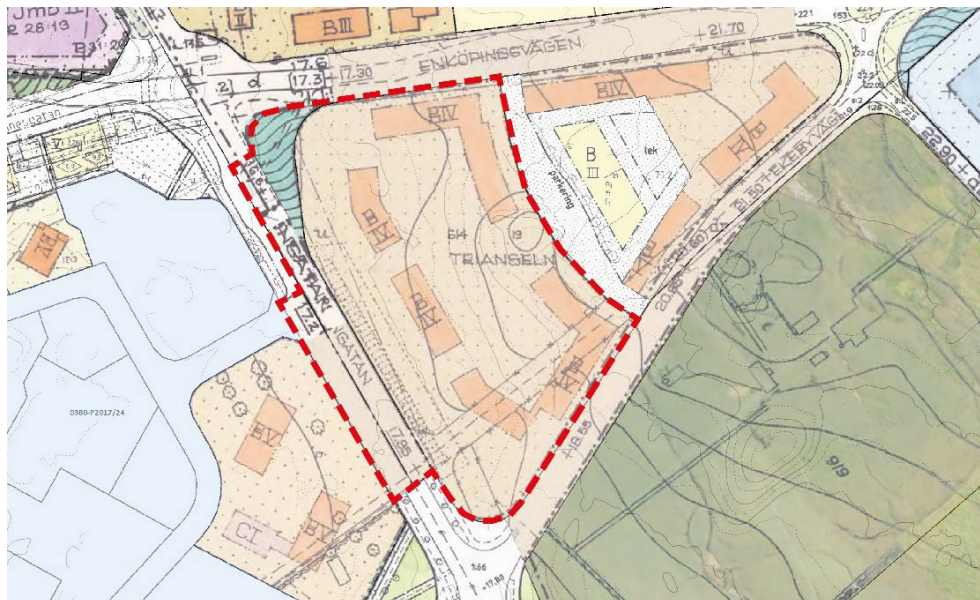


Bild 1 Urklipp från Uppsala kommuns planöversikt som visar gällande detaljplan. Planområdet redovisas med röd streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra två nya byggnader som kompletterar kvarteret. Syftet är också att värna områdets kulturmiljövärden, genom att skydda befintliga byggnader och gårdens karaktär, samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en gestaltning som är anpassad till kvarterets kulturmiljövärden.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att komplettera de befintliga byggnaderna i planområdets nordvästra och sydvästra del med fler bostäder. De nya byggrätterna ligger som en förlängning av de befintliga huskropparna längs S:t Johannesgatan respektive Karlsrogatan ned mot Krongatan. Byggrätterna är reglerade så att de ska samspela med den befintliga bebyggelsen.

Den utökade byggrätten ger möjlighet att bygga cirka 3500 kvadratmeter bruttoarea. De nya lägenhetshusen har fyra våningar och en inredd vind. Detaljplanen styr inte lägenhetssammansättningen, men fastighetsägaren har för avsikt att bygga ett 70-tal nya studentlägenheter. De nya lägenheterna är små ettor och några enstaka tvåor. Planområdets befintliga lägenhetshus har källare och fyra våningar med bostäder. Det befintliga bostadsbeståndet består av cirka 380 bostäder fördelat på cirka 300 studentrum och 80 studentlägenheter.

Planläggningen görs med hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Befintliga byggnader skyddas med bestämmelser och nya byggnader ska utformas så att områdets karaktär bevaras. Placeringen av byggrätterna har gjorts med hänsyn till områdets struktur med byggnader som omsluter en stor och bilfri innergård.

För att möjliggöra en ny byggnad längs S:t Johannesgatan övergår mark från allmän plats till kvartersmark i det norra hörnet av planområdet.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet består av hela fastigheten Luthagen 79:1 och delar av fastigheterna Luthagen 1:2 och Kåbo 1:1. Det omges av gatorna S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan. Områdets area är cirka 15 000 kvadratmeter och ligger ungefär en och en halv kilometer från Stora torget.

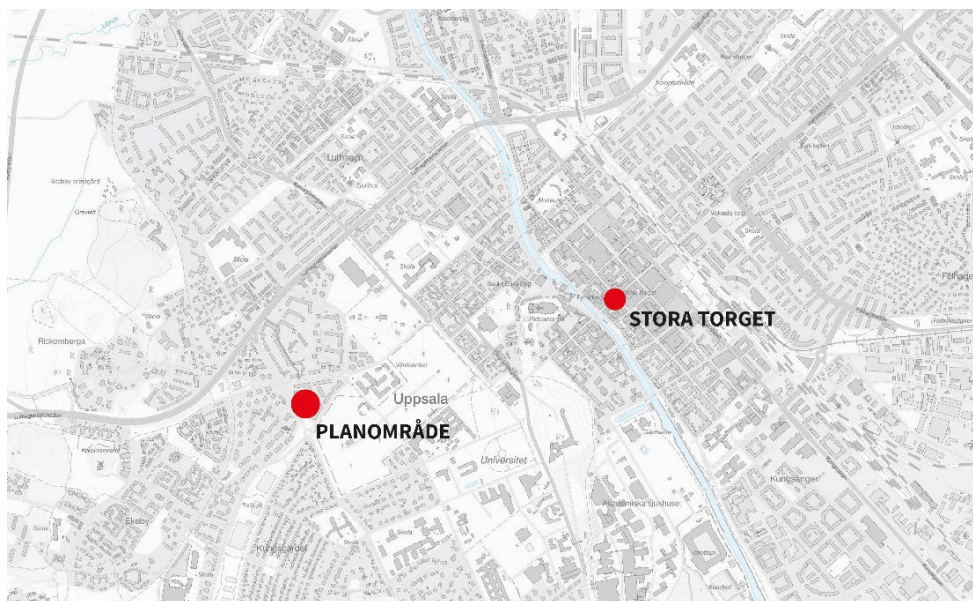


Bild 2 Orienteringskarta som visar var planområdet ligger i förhållande till Stora torget.

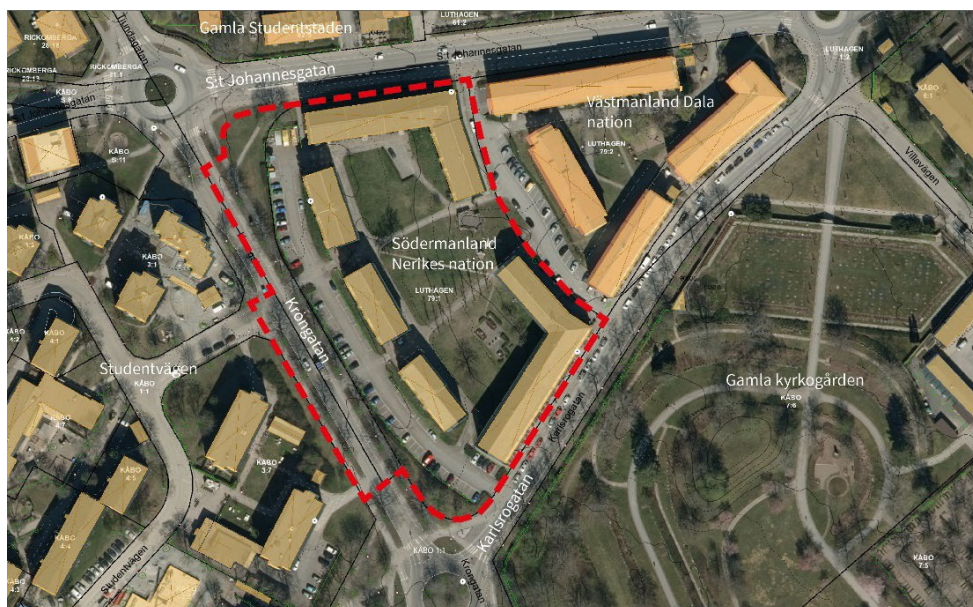


Bild 3 Flygfoto som visar planområdet och dess omgivning. Röd streckad linje markerar planområdet.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i ett av Uppsalas klassiska studentbostadsområden som består av Rackarberget, Gamla studentstaden, Studentvägen och kvarteret Triangeln. Studentområdet började växa fram på 1950-talet då "studentstäder", enklaver med enbart studentboenden, var ett nytt fenomen. På senare år har förtätning i studentområdet genomförts och det finns planer på ytterligare förtätningar.

Kvarteret Triangeln ligger mellan Gamla kyrkogården och områdena Rackarberget, Gamla studentstaden och Studentvägen. Det består av fastigheterna Luthagen 79:1 och Luthagen 79:2. Fastigheten Luthagen 79:1, där Södermanlands-Nerikes nation har studentbostäder, utgör planområdet. På fastigheten Luthagen 79:2, nordöst om planområdet, har Västmanland-Dala nation studentbostäder.

Studentområdet ligger nära centrum och många av universitetets institutioner. S:t Johannesgatan är huvudstråket genom studentområdet och längs den finns kommersiell service såsom mataffär, pizzeria och blomsterhandel. Ekebydalen och Hågadalen som är populära rekreationsområden ligger inom promenadavstånd.

Planområdet är bebyggt med två vinkelbyggnader och tre lamellhus placerade runt en grön gård. I områdets västra del, mellan lamellhusen och Krongatan, finns en långsmal parkeringsyta som avslutas i nordväst med en upplagsyta för skötseländamål. Runt upplagsytan finns ett träplank på cirka en och en halv meter.



Bild 4 Flygfoto över kvarteret Triangeln med omgivande gator. (Södermanlands Nerikes nation)

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Stadsbild

Kvarteret Triangeln har en sluten karaktär mot omgivningen som understryks av det omgivande vägnätet med cirkulationsplatser. Längs Karlsrogatan har fasaderna entréer mot gatan vilket ger en mer öppen karaktär än fasaderna mot S:t Johannesgatan som är utan entréer och mer sluten. Den befintliga bebyggelsen bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och kommer att skyddas i detaljplanen. De befintliga byggnaderna och den befintliga gården beskrivs närmare i avsnittet *Kulturmiljö*.

Trädplanteringarna längs Krongatan ingår i en av stadens längsta alléer. Den är både intressant sett som ett storskaligt stadsbyggnadsgrepp och som en kulturhistorisk påminnelse om stadens framväxt. En klippt häck döljer planområdets parkering i mötet med Krongatan och bidrar till Krongatans grönstruktur.

Detaljplanen innebär en förlängning av de befintliga huskropparna längs S:t Johannesgatan respektive Karlsrogatan. Stadsbilden kommer främst att förändras längs Krongatan och i korsningarna mellan S:t Johannesgatan och Krongatan, samt mellan Karlsrogatan och Krongatan. Byggnadernas placering och utbredning regleras för att inordna volymerna i den befintliga kvartersstrukturen. Strukturen har slutna

bebyggelsefronterna mot omgivningen som tillsammans med de breda gatorna tydligt definierar Triangeln som en avskild enklav, en ”studentstad”. För att få till enkla och rena volymer som ger en sluten front mot S:t Johannesgatan och Karlsrogatan reglerar detaljplanen att inga balkonger eller loftgångar får uppföras mot dessa sidor. Takkupor och tekniska installationer som sticker upp ovan takvinkel är tillåtet ut mot omgivande gator, men planen reglerar så att de ska integreras i takets gestaltning.

Byggrätten som detaljplanen ger fastställer att huskroppen inte kan förläggas närmare gångbanan på allmän plats än två meter längs med Krongatan. Undantaget är vid korsningen mellan Karlsrogatan och Krongatan där byggrätten tillåts fram till plangränsen. Den två meter breda zonen skapar en distans till Krongatans trädallé, samt ger utrymme till att även fortsättningsvis möta gaturummet med en häck. En bestämmelse om att marken är avsedd för plantering säkrar ett grönt möte med gaturummet.

Områdets planering med byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård bevaras genom planbestämmelser som förhindrar att innergården kan försees med byggnader, plank och parkering. Undantaget är en mindre yta som tillåter komplementbyggnader och parkering. De befintliga gångstråken som går från parkeringen i öst, tvärs över gården, mellan husen och fram till parkeringens in- och utfarter skapar siktlinjer som är värdefulla för området. För att bevara siktlinjerna in i området regleras gångstråkens visuella fortsättning på parkeringen så att marken där inte kan bebyggas.



Bild 5 Foto på trädallén längs Krongatan sett från söder. Krongatan möter planområdet med en klippt häck.

Skala och utformning

För att värna områdets kulturmiljövärden styr detaljplanen att nya byggnader ska anpassas i skala, volym och utformning gentemot befintlig bebyggelse. Skalan och volymen regleras genom att begränsa byggrätten, samt genom tak- och höjdbestämmelser. Byggrätterna är placerade så att den nya bebyggelsen kommer ligga sidoförskjutet gentemot anslutande bebyggelse och begränsar avtrycket för en maximalt utnyttjad byggrätt. Byggrätten hålls relativt snäv för att låsa en placering, men medger en viss flexibilitet för byggnadernas exakta bredd, längd och placering. Formen på byggrätten syftar till att ge en långsmal byggnad som möter gaturummet

med en gavel, vilket följer befintlig bebyggelses formspråk. Takutformningen ska anpassas till omgivningen genom bestämmelser om sadeltak och takvinkel som stämmer överens med anslutande bebyggelse.

Höjden regleras mednockhöjd. De befintliga byggnaderna har fyra våningar samt en källare där det första våningsplanet ligger en halvtrappa upp. Nockhöjden för den nya bebyggelsen syftar till att möjliggöra fyra våningar och en inredd vind. För att kunna inreda vindarna till ändamålsenliga bostäder tillåter planen att takkupor får uppföras. Planen medger en något högre nockhöjd än den anslutande byggnadens nockhöjd gällande det norra lägenhetshuset. Det gör det möjligt att ha en rumshöjd på 2,5 meter.

För att knyta an till den befintliga bebyggelsen reglerar detaljplanen fasadmaterial till puts eller tegel för de nya byggrätterna. Puts finns på Västmanland-Dalas del av kvarteret Triangeln, nordost om planområdet, och tegel finns på byggnaderna inom planområdet. Inslag av andra material tillåts för att friare kunna gestalta vissa delar av byggnaderna, exempelvis entrépartier och burspråk. Byggnaderna tillåts ha burspråk som får kraga ut 0,6 meter från fasad mot Krongatan, S:t Johannesgatan och Karlsrogatan. In mot gården tillåts även balkonger som får kraga ut 1,6 meter från fasad. Balkongdjupet begränsas för att harmoniera med proportionerna på befintliga byggnaders balkonger.

Bostadsgård

Den kompletterande bebyggelsen delar bostadsgård med den befintliga bebyggelsen. Befintlig gårdsmiljö är rymlig och har höga kvalitéer. Den beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö*.

De nya byggnaderna skapar ett nytt gårdsrum tillsammans med befintliga lamellhus och Krongatans trädallé. Ytan används i dag till parkering och som upplagsyta för skötseländamål. Den nya gården behöver rymma funktioner som dagvattenhantering, avfallshantering, parkeringar och förvaring av cykel. Vid varje lägenhetshus finns utrymme för en mindre vistelseyta som exempelvis kan innehålla en sittgrupp. Centralt på gården placeras en komplementbyggnad, samt en yta omgärdad av ett plank. Byggnaden ska fungera som garage till driftfordon och miljörum för hela området med sorteringsfraktioner. Planket syftar till att dölja en komprimator.

Detaljplanen möjliggör komplementbyggnader för att klara nödvändiga funktioner. Däremot begränsas deras byggnadsarea för att behålla en viss öppenhet inom området, samt säkerställa att parkeringsplatser ryms inom fastigheten. För att värna områdets kulturmiljö är det lämpligt att komplementbyggnaderna får ett nättare och mer nedtonat uttryck än bostadsbebyggelsen. Det regleras i planen genom bestämmelser om att fasad ska utföras av trä och att tak ska utformas som sadeltak, alternativt valmat tak. Detaljplanen begränsar även nockhöjden på komplementbyggnader.

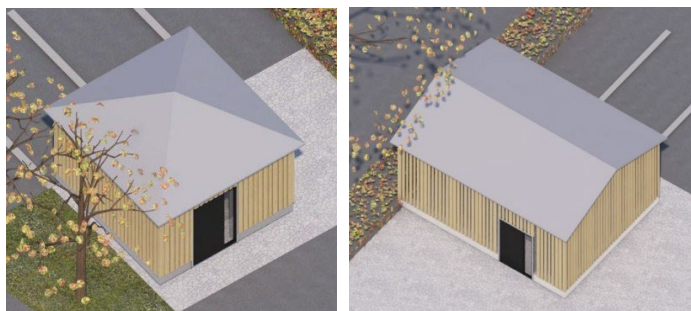


Bild 6 Illustrationer över hur komplementbyggnaderna kan se ut. (Krook & Tjäder)



Bild 7 Illustrationsplan över planområdet. (Krook & Tjäder)

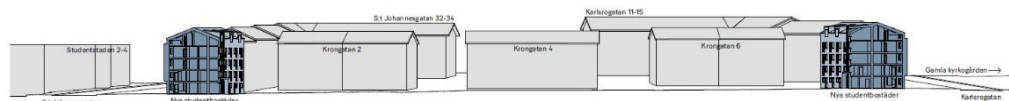


Bild 8 Översiktlig sektion sedd från Krongatan. Blåmarkerade byggnader visar de nya lägenhetshusen. (Krook & Tjäder)

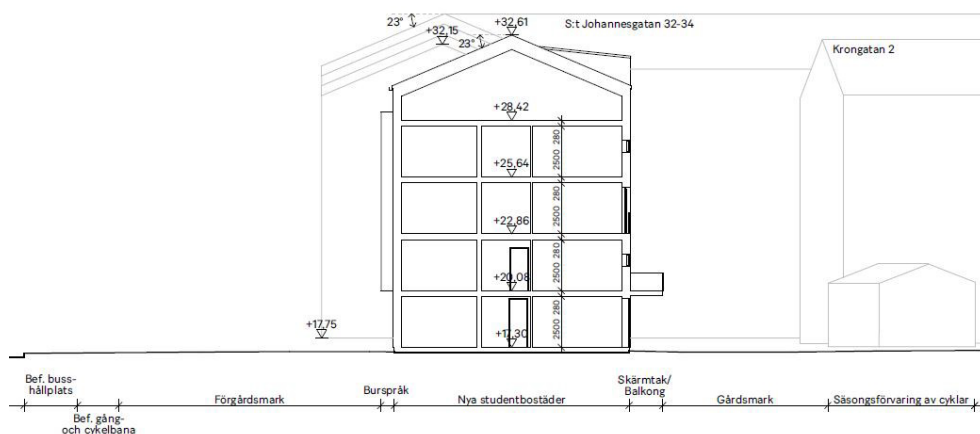


Bild 9 Sektion av nytt lägenhetshus i norr mot S:t Johannesgatan. Observera att höjderna avser fastighetsutvecklarens projekt, detaljplanen medger några decimeter högre höjder för att ge marginal vid projektering och byggnation. (Krook & Tjäder)

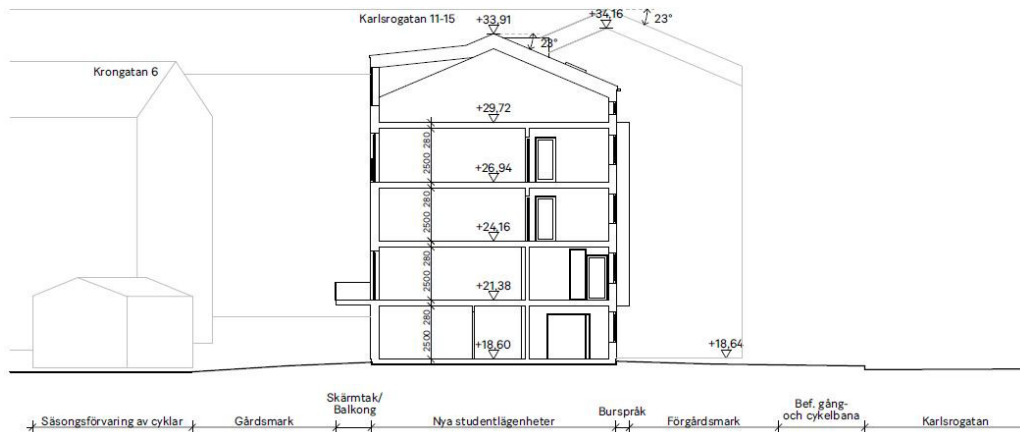


Bild 10 Sektion av nytt lägenhetshus i söder mot Karlsrogatan. Observera att höjderna avser fastighetsutvecklarens projekt, detaljplanen medger några decimeter högre höjder för att ge marginal vid projektering och byggnation. (Krook & Tjäder)

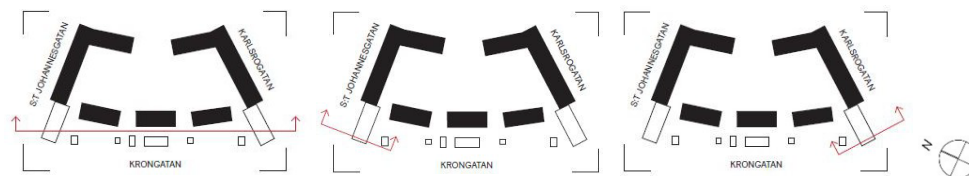


Bild 11 Redovisning av sektionlinjer. Sett från vänster redovisas sektion för Bild 9, Bild 10 och Bild 11.



Bild 12 Perspektiv sedd från rondellen i korsningen S:t Johannesgatan och Krongatan. (Krook & Tjäder)



Bild 13 Perspektiv sett från korsningen mellan Krongatan och Karlsrogatan. (Krook & Tjäder)

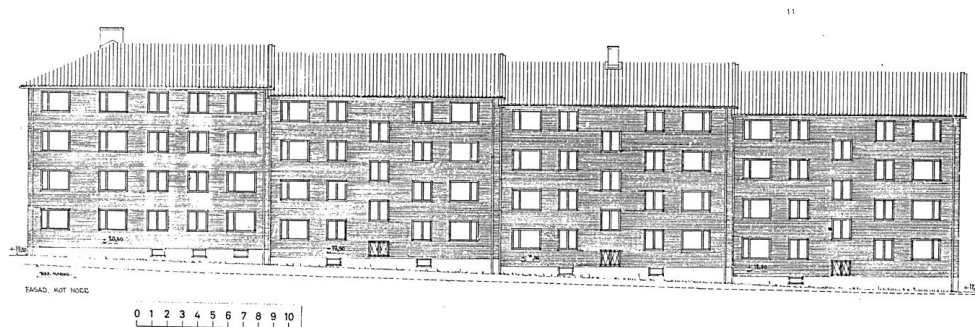


Bild 14 Fasadritning från 1959 som visar fasad på de befintliga husen sett från S:t Johannesgatan.

Kulturmiljö

Kvarteret Triangeln, som omfattar både fastigheterna Luthagen 79:1 och Luthagen 79:2, byggdes mellan åren 1958 och 1960. Studentnationerna Södermanlands-Nerikes och Västmanland-Dalas hade gått ihop för att bygga studentbostäder inom området. Arthur von Schmalensee ritade hela det nya kvarteret, men fasaderna utformades olika så att de två områdena fick var sin specifik karaktär.

Planområdet omfattar Södermanlands-Nerikes del av kvarteret som består av tre lamellhus respektive två L-formade hus i fyra våningar. Byggnaderna grupperar sig omkring en större kuperad gård där lamellerna mot Krongatan är placerade i en svag bågform. Områdets planering med byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård, var en stadsplaneprincip som blev vanlig under 1950-talet. Husen har flacka sadeltak med svart glaserat tegel och fasaderna består av gult tegel med skiftande färgnyanser. Fönstren är vita samt placerade tätt, vilket tillsammans med balkongfronterna i plåt medför att fasaden ger ett livligt intryck. Kopparfärgade stuprör delar upp en annars lång fasad i sektioner. Innergården är stor för att ge ljus åt de relativt höga byggnaderna som omsluter gården. Gården är uppdelad i mindre rum genom grusgångar, en allé och häckomgärdade uteplatser. Vid den gamla stenbacken mitt i området finns en bastionsliknande sällskapsplats med utsikt över gården. Intill sällskapsplatsen, i en upphöjd position, står en ryttarstaty av Sankt Olof. Statyn är ett verk av konstnären Allan Ebeling och skänktes som gåva till nationen från ett industriföretag i Eskilstuna. Statyn tillkom på platsen i samband med byggnationen.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård i Uppsala stad (C40A). Riksintresset Uppsala stad bärs upp av fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden, samt stadens framväxt och struktur. Kvarteret Triangeln är en del av utbyggnaden av studentbostäder i Uppsala och visar på universitets centrala roll i Uppsala.

Kulturmiljövärden

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i kommunalt kulturmiljöområde. Byggnaderna inom planområdet är klassade till mycket högt kulturvärde av Upplandsmuseet. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas enligt plan- och bygglagen 8 kap 13§.

En kultur- och arkitekturhistorisk utredning har tagits fram som underlag inför ny detaljplan (*Kultur- och arkitekturhistorisk utredning Triangeln 1, Upplandsmuseet*). Enligt utredningen är kvarteret Triangeln av stort värde då det är en betydelsefull del av utbyggnaden av studentbostäder i form av stora "studentstäder" i Uppsala. Kategoriboendet visar på universitets centrala roll i Uppsala och den storskaliga utbyggnaden visar på den kraftiga ökningen av antalet studenter under 1950- och 1960-talet. Området har även ett värde som ett verk av arkitekten Artur von Schmalensee.

Värdefulla karaktärsdrag är enligt utredningen drag som visar:

- att området är uppfört under senare delen av 1950-talet.
- att det är ett studentområde.

- på och belyser Artur von Schmalensees verksamhet som studentbostadsarkitekt.
- på karaktärsdrag som skiljer ut Södermanlands-Nerikes område från Västmanland-Dalas.

Byggnaderna har en enkel karaktär med slutna bebyggelsefronter mot omgivningen. Fasadens delas upp i sektioner som markeras med stuprör i koppar. I utredningen lyfts de i stort sett oförändrade fasaderna fram som ett värdebärande element. Fasaderna består av platsmurade tegelstenar av gult fasadtegel. Fasadteglet visar att byggnaderna uppfördes på tidigt 1950-tal och byggnadstekniken visar på att de uppfördes innan 1960- och 1970-talet. Tegelfasaderna skiljer sig från Västmanland-Dalas putsade fasader. Balkonger finns på delar av byggnaderna, och har balkongfronter typiska för tiden kring 1960-talet. Fasadens fönstersättning och entréplacering antyder hur den invändiga planlösningen ser ut och att stora delar består av korridorsrum för studenter.

Artur von Schmalensee var en betydande 1900-tals arkitekt med verk som gamla stadshuset i Kiruna och Lumafabriken i Stockholm. Planeringen av kvarteret Triangeln kan ses som en vidareutveckling av arkitektens principer av tillbakablickande och intima miljöer i en mer rationell och storskalig tidsanda. Området visar på en rationalisering och uppskalning gentemot de principer arkitekten tillämpade på Studentstaden, studentområdet på motsstående sida av S:t Johannesgatan. Uttryck för det är områdets övergripande plan med relativt höga byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård. Gården är uppdelad i mindre, mer intima rum, med hjälp av gångar, trädallé och iordningsställda uteplatser.

Utredningen lyfter gårdsmiljöns ryttnarstaty, den bastionsliknande uteplatsen samt allén som värdefulla element ur kultur- och arkitekturhistorisk synvinkel. Detsamma gäller den öppna miljö som gården tillför till platsen. Den bastionsliknande uteplatsen och ryttnarstatyn tillkom i samband med byggnationen av området och ingår i ett sammanhang tillsammans med de befintliga byggnaderna. De är synligt placerade på en centralt belägen höjd i området.

Hantering av områdets kulturmiljövärden

Genom att skydda de befintliga byggnadernas exteriörer och den öppna innergården bevaras de karaktärsdrag som anges som viktiga för platsens kulturmiljövärden. Byggnadernas exteriör skyddas genom bestämmelsen om att fasader av gult tegel ska bevaras. Utöver fasadmaterial räknas byggnadernas fönstersättning, form på balkonger och kopparstuprören som värdefulla karaktärsdrag kopplade till deras exteriör. Mindre ändringar av byggnadernas exteriör är tillåtet, men ska göras med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Exempelvis kan det röra sig om funktioner som att sätta skärmtak över trappnedgångar till källaren. Detaljplanen skyddar även de befintliga byggnaderna mot rivning.

Gårdsmiljön skyddas genom planbestämmelser som reglerar att parkering inte får anordnas, samt att mark inte får förses med byggnader eller plank.

Ryttnarstatyn omfattas av upphovsrättsligt skydd för konstnärliga verk. Skyddet innebär att konstverket inte får förändras eller förvanskas.

Genom planbestämmelser som reglerar utformning på de nya byggrätterna och komplementbyggnader styr detaljplanen att proportioner, skala, uttryck och material

anpassas till den befintliga bebyggelsen. För ytterligare beskrivning se avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.



Bild 15 Foton på den bastionsliknande uteplatsen och närbild på tegelfasaden.



Bild 16 Foto på kvarterets innergård som är omsluten av byggnader. Gården är öppen med promenadstråk som delar upp gården. Längs en av promenadstråkets huvudaxlar finns en uppvuxen allé.



Bild 17 Foto på den bastionsliknade uteplatsen och rytтарstatyn. Muren runt uteplatsen och statyns sockel har samma utförande och uttryck. De står centralt placerade på en höjd.

Fönsterbyte och tillsynsärende

Mellan samråd och granskning har fastighetsägaren bytt fönster på de befintliga husen. De nya fönsterna avviker från de ursprungliga och är märkbart tjockare. Samtidigt syftar planen till att skydda husens exteriör. Fastighetsägaren anser att de ursprungliga fönster hade förvanskats genom aluminiumbeklädnad som installerades för några decennier sedan.

Fastighetsägaren hade sökt information hos stadsbyggnadsförvaltningen gällande om fönsterbytet var bygglovbefriade och ansåg att det var det. Kommunen bekräftade att fönsterbytet hade skett genom ett platsbesök i samband med planprocessen. Då de nya fönsterna har annorlunda material, dimension och profilering än de tidigare bedömde kommunen att fönsterbytet krävde lov för fasadändring, vilket fastighetsägaren inte hade ansökt om. Det resulterade i ett tillsynsärende med diarienummer PBN 2022-002845. Ärendet hamnade hos länsstyrelsen som är överinstans. De beslutade att fönsterbytet inte krävde lov då det, enligt deras mening, inte avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och att fastighetsägaren därför hade rätt att byta fönster.

Park och natur

En stor del av planområdet är grönt och försett med prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Inom fastigheten finns två rader med lindar (15 totalt), två äppleträd, två björkar, två Virginiahägg, en gran, en kastanj, samt ytterligare en lind. Dessutom finns en lönn vid S:t Johannesgatan vars avverkning är nödvändig för att kunna bygga huset i norra delen av planområdet. Det finns även tre lönnar vid

korsningen mellan Krongatan och Karlsrogatan vars avverkning är nödvändig för att kunna bygga huset i södra delen av planområdet.

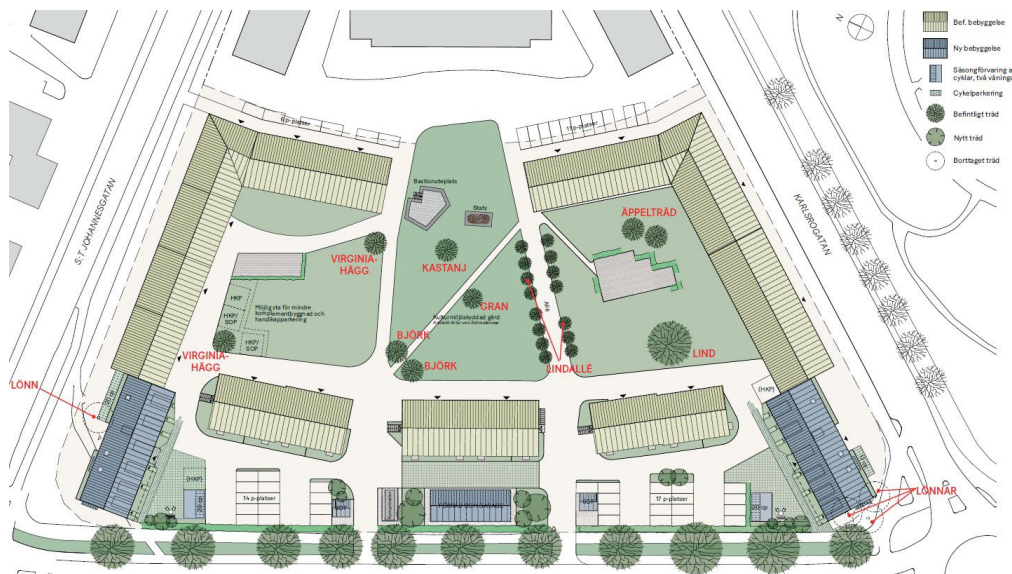


Bild 18 Kartering av träd inom fastigheten. Observera av tillkommande träd är inritade med ett annorlunda tecken som särskiljer dem från de befintliga (Krook & Tjäder).

Trädplanteringarna längs Krongatan, samt den dubbla trädraden på innergården, bedöms som allé och omfattas därför av det generella biotopskyddet (miljöbalken 7 kap § 11). Inom ett biotopskyddsområde får det inte vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Exempelvis kan det röra sig om nedtagning av träd, eller skador på stam och rötter under anläggningskedet. Det krävs därför dispens från länsstyrelsen för den typen av åtgärder och det ges endast om det bedöms finnas särskilda skäl.

En ledningsflytt är nödvändig för genomförandet av planen. Den nya byggnaden i den norra delen av planområdet innebär en flytt av Vattenfalls fjärrvärmeledningar, samt Uppsala vattens spill- och vattenledningar. Den nya byggnaden i områdets södra del innebär att en dagvattenledning behöver flyttas. Det innebär att de gamla ledningarna inom kvartersmark tas ur drift, fylls och tätas, samt att nya ledningar anläggs under Krongatans körbana. Inget schaktarbete planeras på kvartersmark i samband med ledningsflytten. Allt schaktarbete planeras ske på gatumark. Schaktet uppskattas vara cirka fem meter djup för att möta nivån på det omkringliggande ledningsnätverket.

Krongatans träd står i ett grönstråk mellan körbana och gångbana, och omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att gräva schakt längs Kungsgatan för omläggning av ledningar och vid behov beskära alléträd. Dispensen är villkorad till en rad försiktighetsåtgärder för att skydda träden. Exempelvis handlar det om att stamskador inte får uppstå till följd av arbetet, eller om att skydda trädens rötter genom handschakt inom trädens droppzon. En full lista av försiktighetsåtgärder finns i Länsstyrelsens beslut daterad 2024-02-21. In- och utfarter till planområdet från Krongatan utgår från de befintliga lägena för att minimera påverkan på träden. Inga träd längs Krongatan avses tas ned och schakt behöver utföras med rotvänliga schaktmetoder.

Träden står cirka 3,25 meter från fastighetsgränsen. Detaljplanen reglerar att en två meter bred zon inte får förses med byggnader eller plank längs Krongatan på

kvartersmark. Syftet är att ge gatans trädutrymme och säkerställa ett minsta avstånd på cirka 5,25 meter mellan träd och möjlig byggnation.

Trädallén på innergården avses att bevaras. Detaljplanen ger förutsättningar för det genom att innergården inte får förses med byggnader eller parkering, förutom handikapparkering.



Bild 19 Foto av trädallén längs Krongatan.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Kvarteret omges av S:t Johannesgatan, Karlsrogatan och Krongatan. Längs med S:t Johannesgatan finns i dagsläget inga behov av förändringar av gaturummet.

Karlsrogatans sektion innefattar gångbana på båda sidor om körbanan och en enkelriktad cykelbana på den östra sidan. För att åstadkomma en enkelriktad cykelbana även på den västra sidan så behöver den sidan av Karlsrogatan byggas om. Det är dock inte något som kommer att genomföras i samband med detaljplanen. Ombyggnationen kommer i stället att omhändertas inom ramen för planerat investeringsprojekt som det finns beslut för i Gatu- och samhällsmiljönämndens investeringsbudget. Vid ombyggnation av västra sidan av gatan behöver projektet säkerställa erforderliga mått för gångbana, enkelriktad cykelbana, eventuell angöring och körbana utifrån behov av kollektivtrafik i linjetrafik.

Krongatan har biotopskyddade trädrader på båda sidor av körbanan. För att inte påverka trädraderna kommer dagens gatusektion att kvarstå. Gångbanan på Krongatans östra sida kommer eventuellt att grävas upp eftersom detaljplanen

innebär att ledningar ska flyttas. Gångbanan ska då återställas enligt kommunens baskarta till en bredd om två och en halv meter.

Krongatan är den mest trafikerade gatan med genomfartstrafik från Kåbo och Kungsgärdet. Gatan trafikeras av cirka 8 500 fordon per årsmedeldygn enligt kommunala mätningar utförda år 2016. Trafikflödesprognos för år 2030 anger 8 340 fordon per årsmedeldygn för Krongatan. S:t Johannesgatan och Karlsrogatan trafikeras av cirka 2 200 fordon per årsmedeldygn respektive 5000 fordon per årsmedeldygn enligt uppgifter från Bullerutredning (ACAD). Tillåten hastighet för samtliga gator är 40 km/h.

Öster om planområdet mellan Södermanlands-Nerikes och Västmanland-Dalas studentområde går en kvartersgata som medger genomfart mellan Karlsrogatan och S:t Johannesgatan. Längs båda sidor av gatan finns parkeringsplatser och gatan fungerar som angöring för kvarteret Triangeln.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger inom ett område med goda cykelförbindelser. Samtliga av de gator som omgärdar planområdet har separerade gång- och cykelbanor, vilka är sammankopplade med övriga stadens cykelväg nät. Längs S:t Johannesgatan passerar en snabbcykelled ner mot centrum och längs Krongatan finns en huvudcykelled. Cykelavstånd till resecentrum är cirka två kilometer.

Kollektivtrafik

Det går busslinjer längs planområdets omgärdade gator och busshållplatser finns i närheten.

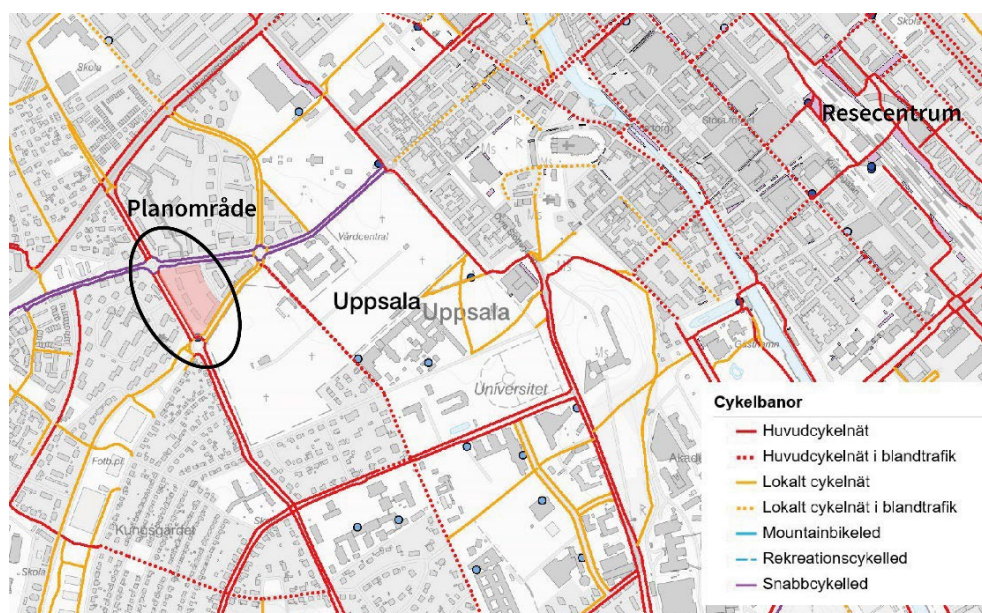


Bild 20 Utdrag från kommunens webbkarta som visar Uppsalas cykelkarta. Svart ring markerar planområdet.

Förändringar

Gatunät

Inga förändringar av gatunätet eller gatornas funktion föreslås med anledning av detaljplanen. Av plantekniska skäl ingår en del av en omgivande gata i planområdet. Syftet är att kunna placera den nya fastighetsgränsen i linje med befintlig gångbana utan att skapa en ytterligare uppdelning av Krongatan i flera olika detaljplaner.

In- och utfarter till planområdet föreslås även i fortsättningen ske från Krongatan. Planområdet kan även angöras från kvartersgatan som delas med Västmanland-Dalas studentområde.

Parkering och angöring

Detaljplanen innebär att antalet parkeringsplatser inom planområdet minskar eftersom de nya byggrätterna placeras på en befintlig parkeringsplats. I planområdets östra del finns en bilparkering längs kvartersgatan mot Västmanland-Dalas område och precis utanför planområdet finns gatuparkering längs Karlsrogatan. Södermanlands-Nerikes nation upplever att behovet av boendeparkering inom området har varit lägre än antalet parkeringsplatser och att de befintliga platserna stått outhyrda.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Kommunens parkeringstal (2018) anger olika tal beroende på läget i staden, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. Enligt bedömningskriterier för riktvärdena hamnar kvarteret Triangeln precis utanför de angivna avstånd som ger full minskning från utgångsläge på antal parkeringsplatser. Parkeringstalen är en vägledning och utifrån att kvarteret Triangeln är ett varaktigt studentområde, ligger centralt i staden, har närhet till service och universitetsområden, ligger intill cykelstråk och har god tillgång på kollektivtrafik så har det lägre riktvärdet för bilparkering på fem platser per 1 000 kvadratmeter boarea använts.

Det befintliga beståndet av studentrum och studentlägenheter ger ett behov av 40 bilparkeringsplatser. Tillkommande studentlägenheter beräknas ge ett ungefärligt behov av ytterligare nio bilparkeringsplatser. På den omgjorda gårdsytan i planområdets västra del redovisar förslaget 33 parkeringsplatser varav två är parkering för rörelsehindrade. Resterande parkeringsbehov löses på de befintliga platserna i öster längs gatan mellan kvarteret Triangelns båda studentområden. Där finns det utrymme för 17 parkeringsplatser på Södermanlands Nerikes del av parkeringen.

Cykelparkering

De befintliga lägenhetshusen har cykelparkering längs fasader och cykelförråd i källaren. Enligt Boverkets byggregler ska en cykel per person kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter. Cykelförråden ska även vara tillgängliga. Dessa krav gäller enbart vid nybyggnation. För planområdets nya lägenheter innebär det ett behov av 80 cykelplatser. Uppsalas parkeringstal, som baseras på boarea, anger ett behov av cirka 70 cykelparkeringar.

I de befintliga lägenheternas källarvåningar finns i dagsläget flertalet utrymmen med lågt användande, exempelvis matkällare, lektrum och strykrum. Källaren kan nås

utifrån via en trappa med cykelramp. I planförslaget föreslås källarens mindre använda utrymmen göras om till cykelförråd för de nya lägenhetshusen. Inom 25 meter från det norra lägenhetshuset föreslås befintliga källarutrymmen göras om till cykelförråd för 23 cykelparkeringar. Från det södra lägenhetshuset är närmaste entré till källaren inom 50 meter. I det källarutrymmet finns utrymme för 20 nya cykelplatser. Inom 25 meter från respektive entré för de nya lägenhetshusen föreslås nya cykelförråd som rymmer 20 cykelparkeringar vardera. De cykelförråden kommer vara tillgängliga.

Planområdet är ett studentområde, vilket innebär en stor andel unga hyresgäster som bor där en begränsad tid. För att nyttja platsens resurser effektivt och minska behovet av komplementbyggnader på gården föreslås en att avsteg från Boverkets byggregler gällande tillgänglighet och cykelplatser inomhus kan göras för hälften av cykelparkeringarna.

Ytterligare utrymme för cykelparkering finns utomhus i närheten av de nya lägenhetshusens entréer.

Tillgänglighet för funktionshindrade

För de nya lägenhetshusen kommer det att finnas parkeringar för rörelsehindrade inom högst 25 meter från entrén. De befintliga lägenhetshusen har inga parkeringar för rörelsehindrade. I planarbetet har möjligheten att anordna parkeringar för rörelsehindrade även för den befintliga bebyggelsen utretts i syfte att planläggningen inte ska förhindra den möjligheten. Utredningen visar att för de befintliga lägenhetshusen, som endast har entréer mot innergården, behöver det tillåtas parkering på en begränsad del av gården. Detta för att vid behov kunna tillgodose en parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från entrén. Detaljplanen reglerar därför en begränsad yta med prick- och korsmark på innergården inom vilken parkering kan tillåtas. I övrigt kan behovet av parkeringar för rörelsehindrade tillgodoses längs intilliggande gata eller inom ytor där parkering är tillåtet.

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

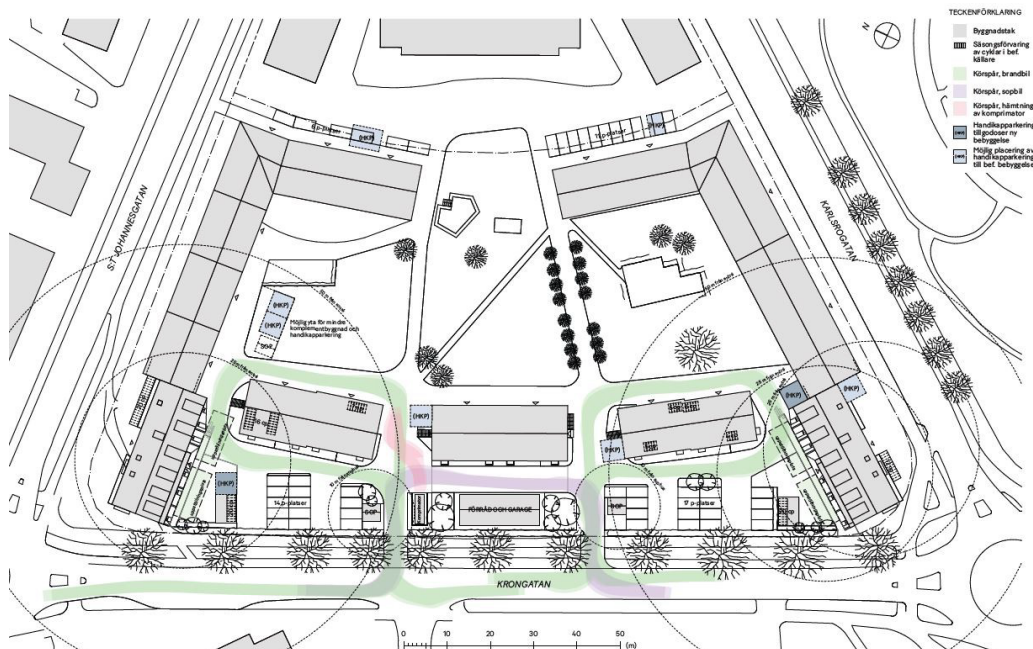


Bild 21 Situationsplan av Krook & Tjäder som visar hur parkeringsplatser för bil och cykel, angöring för sophantering, och branduppställning kan lösas. Situationsplanen redovisar med ljusblå färg var parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från befintliga byggnaders entréer kan lösas.



Bild 22 Foto på befintlig parkeringsplats längs med Krongatan.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Kvarteret Triangeln är ett område med bostäder avsedda för studenter. För att hyra en bostad inom området ska hyresgästen vara student eller doktorand. Det innebär att de

allra flesta som bor i området är relativt unga. Även omkringliggande bostadsområden är främst avsedda för studenter. Detaljplanen styr inte upplåtelseformen men fastighetsägarens avsikt är att både de nya och de befintliga lägenheterna ska vara studentbostäder och upplåtas som hyresrätt.

Barnperspektivet

Det befintliga bostadsbeståndet inom planområdet innehåller 69 studentlägenheter med två rum och kök, samt tio studentlägenheter med tre rum och kök. De lägenheterna fungerar bra för studenter som har barn. I dagsläget finns ingen anordnad lekplats på innergården, men utrymmet finns för att kunna anlägga det. Detaljplanen styr inte gårdens detaljerade utformning. Däremot möjliggör den en fortsatt bilfri innergård genom begränsningar som förhindrar byggnader och parkeringar där. De nya lägenheterna som avses byggas är främst små ettor och anses därför inte bidra till ett ökat behov av förskolor inom området.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars jordartskarta utgörs marken inom planområdet av glacial lera. Berg i dagen förekommer i områdets nordöstra del. En markteknisk undersökning (*Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Byggnadstekniska Byrån*) har tagits fram i samband med planarbetet. Resultatet från den visar att marken inom planområdet, som är aktuell för ny exploatering, generellt utgörs av fyllningsjord ovan lera som överlagrar friktionsjord på berg. Lerlagret är mäktigast under parkeringsytan. Mindre lermäktighet finns ut mot omgivande gator vid de nya bostadshusen i norr och i söder. Byggnaderna har bedömts kräva grundläggning på spetsbärande pålar med fribärande platta.

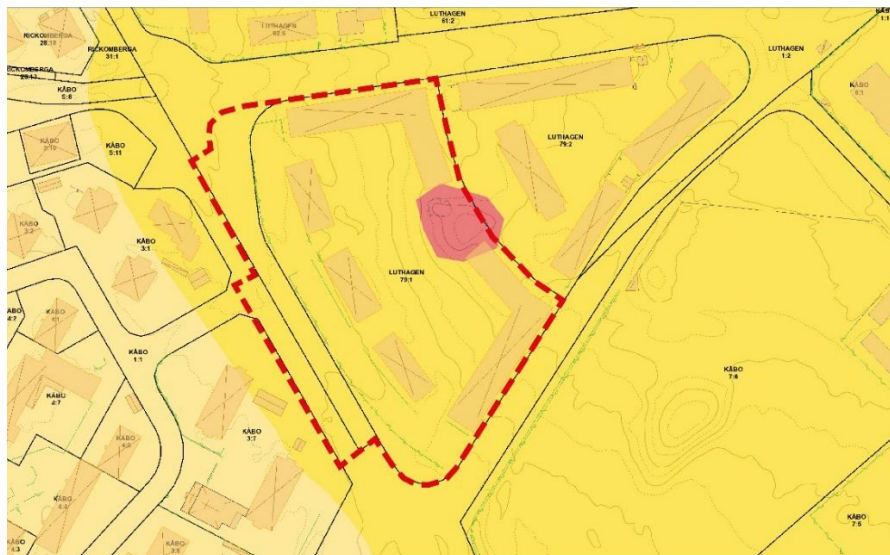


Bild 23 Urklipp från jordartskartan. Mörkgul färg redovisar glacial lera och röd färg är berg. Planområdet markeras med röstreckad linje.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Dagvatten från området rinner till recipienten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån, vilken är klassad enligt miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Fyrisån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt EU:s vattendirektiv får recipientens möjlighet att uppfylla beslutande miljökvalitetsnormer inte försämrats till följd av genomförande av en detaljplan.

Dagvatten

Dagvattenutredning för planområdet

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (*Dagvattenutredning Kv Triangeln, Structor*). Utredningsområdet är begränsat till den del inom planområdet som är aktuellt för nya bostäder. Syftet med utredningen är att beskriva den nuvarande dagvattensituationen och de förändringar den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet. Utredningen ska även visa förslag på hur en dagvattenhantering inom kvartersmark kan klara Uppsala vattens riktlinjer för fördröjning och rening.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vattens riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn kan renas och avtappas under minst 12 timmar. Kravet ställs för de delar som förändras genom planläggningen, vilket är utredningsområdet för dagvattenutredningen. För de befintliga husen inom planområdet ställs inga krav på fördröjning och rening.

Utredningsområdet består innan planens genomförande till största delen av en hårdgjord parkering, omgiven av gräsytor med buskar. Innan planens genomförande finns inga anläggningar för dagvatten inom området och dagvattnet från körytor avleds direkt till dagvattennätet. Området är relativt flackt med en lutning ner mot Krongatan och S:t Johannesgatan i norr. Markhöjderna varierar mellan cirka +17,1 i norr och +18,7 i söder.

För att kunna ta hand om 20 millimeter regn föreslår utredningen att dagvattenvolymer hanteras i anläggningar som både renar och fördröjer dagvattnet, vilket kan bidra positivt till gestaltningen av gården. Körytor föreslås avvattnas mot ett fördröjningsdike som går parallellt med Krongatan. Fördröjningsdiket fungerar i förslaget även som växtbädd till en häck. Anläggningen har ett underliggande naturligt lerlager som utgör ett skyddande tätskikt mot det undre grundvattenmagasinet. De tillkommande takytorna föreslås avvattnas till regnbäddar som efter rening får infiltrera. Gårdsytorna föreslås anläggas med genomsläpplig beläggning och dagvattnet där tas om hand i grönytor som tillåter infiltration.

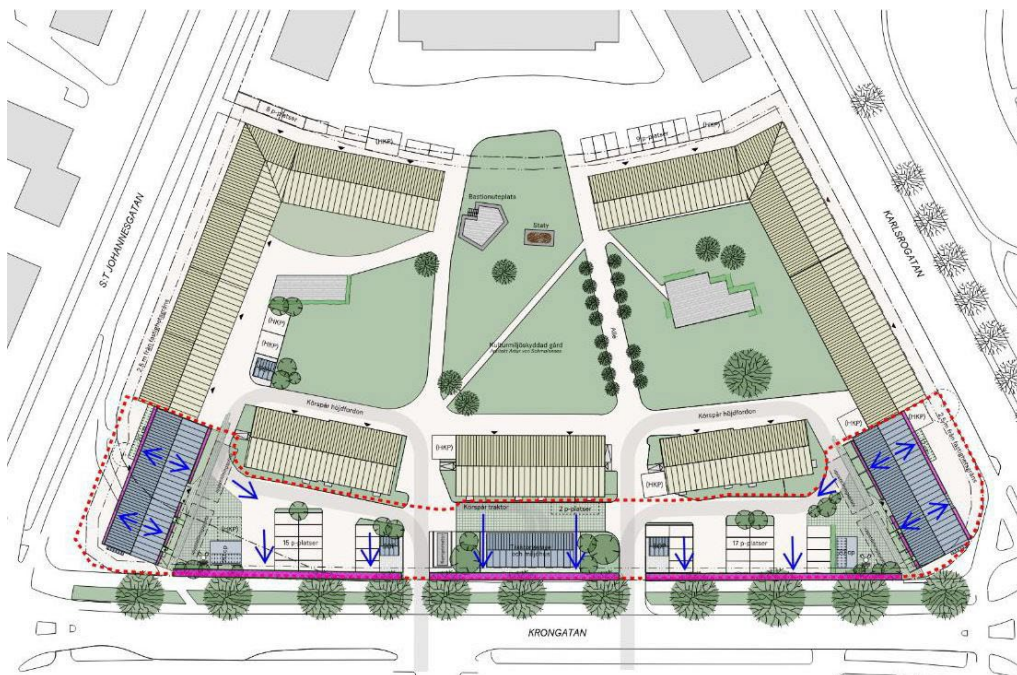


Bild 24 Urklipp från dagvattenutredningen som redovisar förslag på dagvattenhantering (Structor). Röd streckad linje markerar utredningsområde för dagvattenutredningen.

Grundvatten

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Avrinningen från planområdet sker till grundvattenförekomsten inom tillrinningsområdet för Uppsalaåsen-Uppsala och ska uppfylla miljökvalitetsnormen (MKN) för grundvatten. Uppsalaåsen har otillfredsställande kemisk status och god kvantitativ status. Ett genomförande av detaljplanen får inte försvåra att miljökvalitetsnormer uppfylls.

Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB).

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger största delen av planområdet inom ett område med måttlig känslighet, med en liten bit inom hög och en liten bit inom låg känslighet. Området

som är aktuellt för nya bostäder ligger inom måttlig känslighet. Med känslighet menas här att en plats som är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Klassningen av känslighet beror på de hydrogeologiska förhållandena.

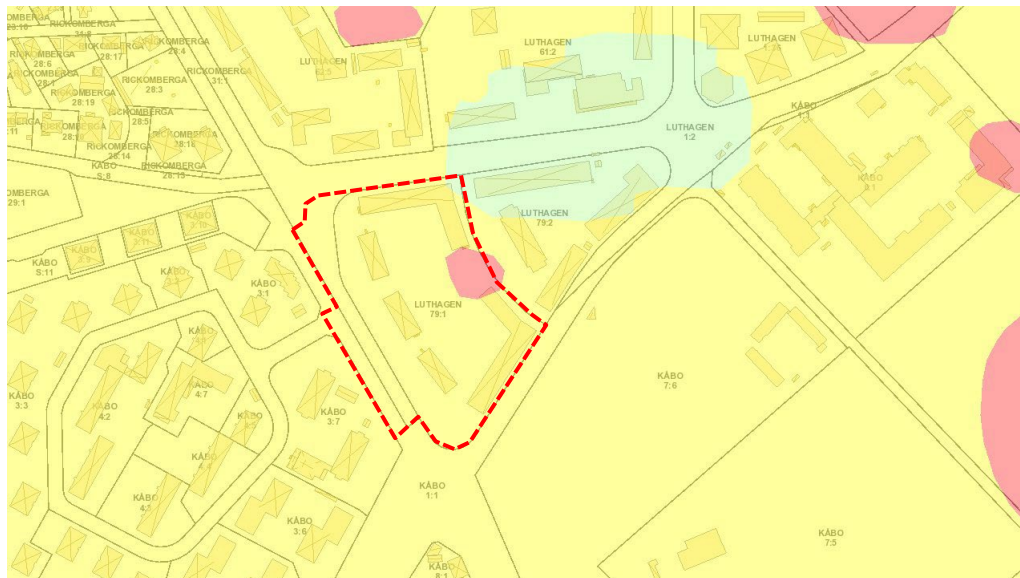


Bild 25 Känslighetskarta för grundvatten (reviderad 2022). Område med hög känslighet markeras i röd färg, område med måttlig känslighet markeras i gul, och område med låg känslighet markeras i grönt. Planområdet markeras med rödstreckad linje.

Riskbedömning för planområdet - kvartersmark

En riskbedömning för grundvattnet med förslag till riskreducerande åtgärder ingår i planförslagets dagvattenutredning (*Dagvattenutredning Kv Triangeln, Structor*).

Den föreslagna dagvattenhanteringen är utformad för att skydda Uppsalaåsen som grundvattentäkt, dels genom att bidra till grundvattenbildning, dels genom att hindra eventuella föroreningar från att nå grundvattnet. Inom utredningsområdet finns ett naturligt underliggande lerlager. Under parkeringsytan har lerlagret en mäktighet mellan sju och tio meter. Lera är en jordart som generellt leder vatten långsamt och därmed har en fördröjande effekt för spridning av eventuella föroreningar. Därför ger den goda möjligheter för sanering vid eventuellt föroreningsutsläpp. Dagvattenutredningen föreslår att körbara ytor kan infiltrera förutsatt att de befintliga lerlagren behålls intakta. Saknas detta lerlager behöver dagvattenlösningar som omhändertar dagvatten från körytor anläggas med tätskikt.

Den geotekniska undersökningen visar ett tillräckligt tjockt lerlager i största delen av planområdet, förutom vid en punkt vid den södra tillbyggnaden. Där har det tagits fyra borrhov. Tre av dem visar på ett tillräckligt tjockt lerlager, mellan 3 och 9 meter tjockt, och som ligger några meter under markytan. En av dem, i tillbyggnadens nordöstra hörn mot Karlsrogatan (borrpunkt 21BT09 i undersökningarna), visar ett mycket tunt lerlager. För att skydda grundvattnet vid den punkten finns det en bestämmelse med beteckning m_1 , vilket innebär att det ska anläggas skydd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Bestämmelsen gäller i en mindre yta bortkopplad från gården, vilket gör det mycket svårt att avleda vattnet till en samlingsplats på gården.

Grundvattenbildningen inom utredningsområdet bedöms enligt dagvattenutredning vara begränsad. Mätningar av grundvattennivåer har genomförts och visar uppmätta nivåer på mellan +6.9 och +7.3, vilket innebär en grundvattennivå cirka tio meter under marknivå. Inga markarbeten, undantaget pålning, är aktuella inom en meter från den högsta grundvattenytan.

Riskbedömning för planområdet – gatumark

En ledningsflytt är nödvändig för genomförandet av planen. Nya ledningar planeras anläggas under Krongatans körbana. Schaktet uppskattas vara cirka fem meter djupt för att möta nivån av omkringliggande ledningsnätverk. Ledningsägarna förprojekterar ledningsflytten och en geoteknisk undersökning har tagits fram för det arbetet. Utredningen visar att lerlagret längs sträckan där schakt planeras varierar mellan 10 och 14 meter. Det innebär att det kommer att finnas minst 5 meter lera kvar efter schaktarbetet, vilket bedöms vara tillräckligt för att skydda grundvattnet. Utredningen bedömer att grundvattennivån i området ligger cirka 10 meter under markytan.

Hantering av områdets vattenmiljö

Detaljplanen reglerar så att en två meter bred zon längs Krongatan inte får förses med plank eller byggnad, vilken säkrar utrymme för dagvattenutredningens lösning med ett långsgående fördröjningsdike. En bestämmelse om att marken är avsedd för plantering säkrar att rening av dagvatten sker genom en växtbädd.

Detaljplanen begränsar var parkeringsytor får anläggas och styr därmed indirekt var dagvatten från körbara ytor kommer att infiltrera. Gentemot situationen innan planens genomförande minskar andelen parkeringsytor och dagvatten från körytor kommer att renas och fördröjs i växtbäddar. Det naturligt underliggande lerlagret ger skydd åt grundvattnet och förutsätts kunna ligga kvar efter att den planerade bebyggelsen tillkommit.

Föreslagen dagvattenhantering ger rening av dagvatten från ett område som idag är en parkeringsyta utan rening. Därmed förväntas en minskad föroreningsbelastning från området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten försvåras. Om föreslagna åtgärder utförs kan möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormer förbättras jämfört med befintlig situation.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för buller från S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan. I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram av Acoustic Consulting and Design. Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att i trafikbullerförordningen (2015:216) ska tillämpas för bedömning. Bullerutredningen visar att riktvärdena för trafikbuller uppfylls om:

- Bostäder under 35 kvadratmeter byggs.
- Bostäder över 35 kvadratmeter och med ljudnivå över 60 dBA, har en planlösning med minst hälften av bostadsrummen vända mot en sida där 55

dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider vid fasaderna utmed Krongatan som får beräknade värden på 61 respektive 62 dBA. De bostäder som ligger utmed gavlarna behöver därför utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida alternativt vara under 35 kvadratmeter. Det stämmer överens med den planerade bebyggelsen vilket är studentlägenheter under 35 kvadratmeter. Längs fasaderna mot S:t Johannesgatan, Karlsrogatan och in mot gården är de beräknade värdena under 60 dBA och klarar därmed ljudnivåer enligt bullerförordningen utan utformningskrav.

Gemensamma uteplatser delas med befintligt kvarter på den rymliga innergården. Innergården är omsluten av byggnader och beräknad ekvivalent ljudnivå samt maxnivå ligger under riktvärdena för ljudnivå utomhus vid uteplats.

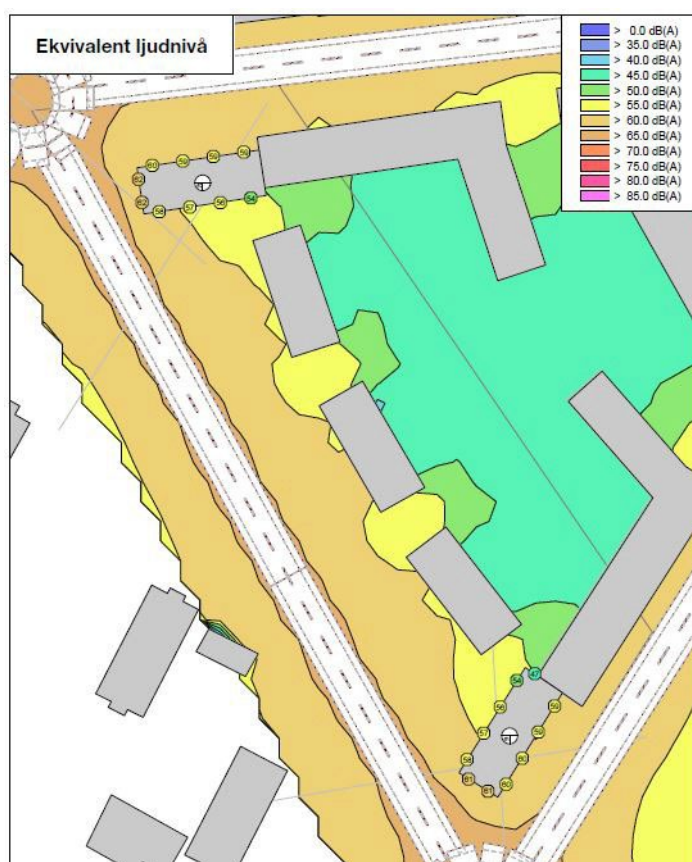


Bild 26 Utdrag från bullerutredningen för planområdet utförd av Acoustic Consulting and Design.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har en markteknisk undersökning tagits fram av Byggnadstekniska Byrån. Den inkluderar analyser av jordprover med syfte att undersöka markens eventuella innehåll av miljöfarliga ämnen. Provpunkter togs i området där de nya bostadshusen föreslås. Vid området för det södra bostadshuset visade analyser på tungmetaller (nickel) över riktvärdet för känslig markanvändning. Nickel i överstigande provpunkt uppmättes till 42 (+/- 6,3) mg/kg TS. Gränsvärdet för känslig markanvändning är 40 mg/kg TS vilket innebär att provresultat ligger inom felmarginal för riktvärdet. Riktvärdena för markanvändning är generella riktvärden för

ett antal vanligt förekommande föroreningar i mark framtagna av Naturvårdsverket. Känslig markanvändning används vanligtvis som utgångspunkt vid bedömning av mark som ska användas som bostäder.

Prover tagna på leran visar halter av kobolt överstigande riktvärdet för känslig markanvändning. Kobolt i överstigande provpunkter uppmättes till 16–18 mg/kg TS. Riktvärdet för känslig markanvändning ligger på 15. Uppsalaleran har ofta naturligt förhöjda halter av kobolt och nickel. Enligt Sveriges geologiska undersökningars geokemiska atlas förekommer kobolt och nickel i bakgrundshalter motsvarande 17,7 mg/kg respektive 42 mg/kg i betesmarker kring Uppsala.

Enligt den kulturhistoriska utredningen har planområdet fram till det bebyggdes i slutet av 1950-talet bestått av åkermark och en skogsbevuxen backe. Inga potentiella föroreningar finns utpekade inom planområdet enligt Länsstyrelsen i Uppsala läns webbtjänst.

Den marktekniska undersökningen innehåller mätningar av radongashalter i jordluften. Utifrån de uppmätta värdena klassas marken som högradonmark och byggnaderna behöver därmed byggas radonsäkert.

På fastigheterna Luthagen 62:5 och Luthagen 1:2 som ligger i närheten har det tidigare funnits en bensinstation. Fastigheterna ligger på andra sidan S:t Johannesgatan, cirka 35 meter nordväst om planområdet. Den tidigare bensinstationen finns registrerad som ett potentiellt förorenat område. Området är undersökt i en Miljöteknisk markundersökning (Björking 2003-12-05), men inte åtgärdat utifrån bedömningen att ingen förorening förelåg på objektet. Efter år 2003 har gränsvärdena ändrats och markundersökningen redovisar halter för aromater C8C10 som är högre än dagens gränsvärden.

Ett PM som bland annat behandlar hantering av eventuella föroreningar från tidigare bensinstation har i samband med planarbetet tagits fram av Geostatik. Enligt PM:et föreligger inte förutsättningar för att föroreningar ska ha spridit sig i sidled mot planerad bebyggelse. Detta eftersom grundvattenflödena bedöms gå i motsatt riktning jämfört med planerade huslägen, det vill säga mot norr och nordväst från den tidigare bensinstationen.

Sammanfattningsvis bedöms området vara lämpligt att bebygga med bostäder. Inom planområdet finns ingen historik av miljöfarlig verksamhet. De överstigande riktvärdena för kobolt och nickel ligger inom felmarginal och lera i Uppsala har generellt förhöjda halter av dessa ämnen. För att skydda grundvattnet är det dock viktigt att behålla skyddande lerlager. Då grundvattenflöden runt tidigare bensinmack rinner bort från planområde bedöms risken vara låg att eventuella föroreningar har spridit sig till planområdet.

Luft

Uppsatta miljömål och miljö kvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. I solstudien kan man se att gården har goda möjligheter att vara solbelyst under stora delar av dagen. Det bedöms vara möjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna då fasaderna inte skuggas av omgivande bebyggelse.

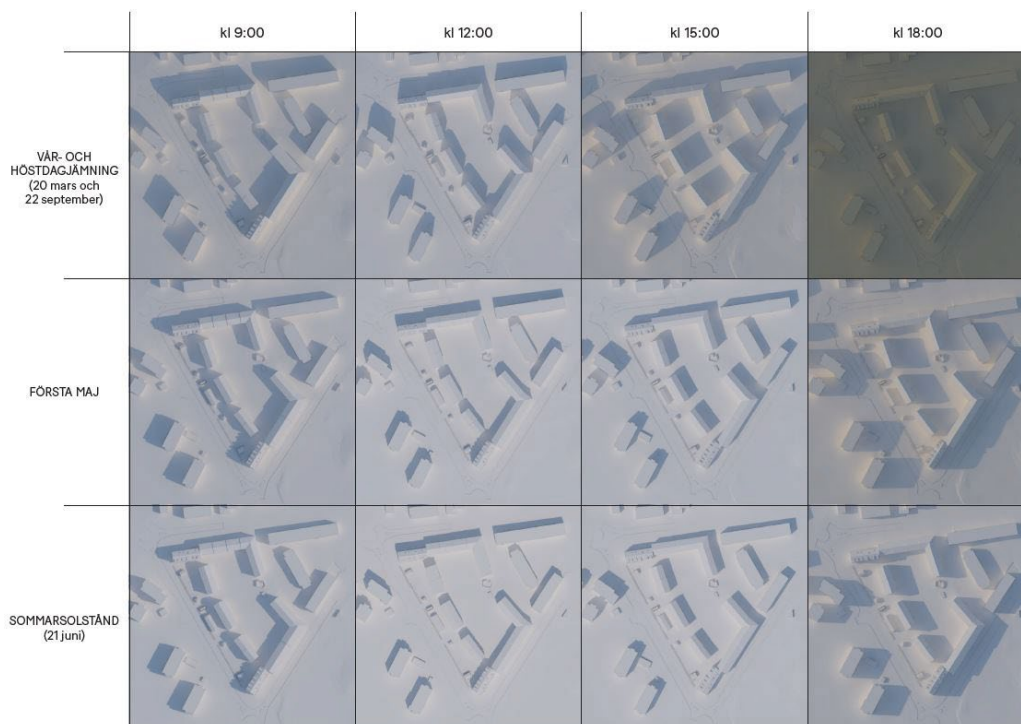


Bild 27 Utdrag från solstudie utförd av Krook & Tjäder.

Översvämningar

Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i Fyriskan. Förutsatt att området höjdsätts så att dagvatten vid skyfall kan avrinna mot omgivande gatumark finns ingen översvämningsrisk.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Längs Karlsrogatan ligger befintliga spillvatten-, vatten- och dagvattenledningar i trottoar precis intill fastighetsgräns. För att ge Uppsala vatten bättre åtkomst till sina ledningar planläggs ett u-område mellan fastighetsgräns och befintlig fasad.

Planförslaget innebär att spillvatten- och vattenledningar behöver flyttas för att möjliggöra bebyggelse, se avsnitt *Tekniska åtgärder – ledningar*.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala vatten och avfalls AB:s verksamhetsområde för dagvatten.

För beskrivning av miljöaspekter kopplat till dagvattenhantering se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Planförslaget innebär också att dagvattenledningar behöver flyttas, se avsnitt *Tekniska åtgärder – ledningar*.

Avfall

De befintliga lägenhetshusen byggdes med sopnedkast som inte längre är i bruk. Avfallshanteringen löses i stället med platser för lösa sopkärl. På parkeringsytan längs Krongatan finns en större källsorteringsstation med containrar.

Avfallshämtningen för de nya lägenhetshusen föreslås ske med en rundkörning på parkeringen längs Krongatan och kommer utnyttja befintliga in- och utfarter från Krongatan. Två mindre miljörum för brännbart och komposterbart placeras inom 50 meter från entréerna. Övriga sorteringskärl föreslås placeras i ett större miljörum som även fungerar som traktorgarage. Befintlig komprimator får en ny plats intill det större miljörummet och föreslås döljas med ett plank. Det större miljörummet och komprimatorn ersätter befintlig källsorteringsstation på parkeringsytan.

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst tio meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushållsavfall och matavfall ska vara högst 50 meter. Detta regleras i Boverkets byggregler.

Avståndskrav gäller vid nybyggnation, men för att även möjliggöra ett miljörum inom 50 meter för den befintliga bebyggelsen tillåts komplementbyggnader på en begränsad yta av innergården.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall eldistributions elförsörjningsområde. Utanför planområdet finns det en befintlig transformatorstation på västra sidan av Krongatan. Om elkapaciteten behöver utökas på grund av planområdets tillkommande bebyggelse kan den befintliga transformatorstationen anpassas. Inget område för teknisk anläggning behöver avsättas inom planområde. Planförslaget innebär att elledningar behöver flyttas, se avsnitt *Tekniska åtgärder – ledningar*.

Värme

Befintliga byggnader inom kvarteret Triangeln försörjs med värme från fjärrvärmenätet. Tillkommande byggnader bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär att fjärrvärmeledningar behöver flyttas, se avsnitt *Tekniska åtgärder – ledningar*.

Tele och bredband

Skanova, IP-only och GlobalConnect har ledningar som ligger inom kvartersmark längs med fastighetsgräns mot S:t Johannesgatan. Skanovas ledningar ingår i en ledningsrätt (akt 0380-30/FL11). Ett tre meter brett u-område planläggs längs med fastighetsgräns mot S:t Johannesgatan. U-området blir något bredare mot Krongatan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

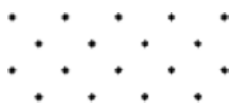
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Krongatan planläggs som allmän plats, GATA.

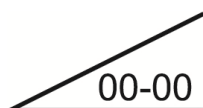
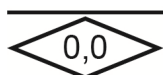
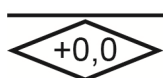
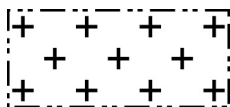
Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Planens syfte är att möjliggöra två nya byggnader som kompletterar ett kvarter med studentbostäder. Markanvändningen Bostäder avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboendebostäder, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Bestämmelse begränsar den sammanlagda storleken på komplementbyggnader. Begränsningen av exploateringen syftar till att ha kvar öppenheten kring den befintliga bebyggelsen, samt att säkerställa att parkeringsplatser ryms inom fastigheten. Utkragande balkonger över korsmark ingår inte i angivet värde för byggnadsarea. <i>Marken får inte förses med byggnad eller plank.</i> Bestämmelsen syftar till att bevara områdets planering med byggnader som omsluter en stor och grön innergård, samt innehåller värdefulla element som den bastionsliknande uteplatsen och ryttarstatyn. Längs med Krongatan syftar den prickade marken till att ge utrymme för den befintliga alléns trädkronor, samt möjliggöra plats för plantering och en längsgående dagvattenlösning. Bestämmelser syftar till att bevara öppenheten inom området, men även till att bevara sikten in i området.



Planbestämmelse**f₁****f₂****Beskrivning och motiv**

Endast komplementbyggnad, skärmtak, plank och parkering får placeras.

På gårdarna ges möjlighet att placera komplementbyggnader såsom miljörum, förråd och garage samt skärmtak över exempelvis cykelställ. Bestämmelsen avser att enbart reglera typ av byggnader och därmed tillåta byggnadsverk som plank, underjordiska sopbehållare, murar, trappor med mera samt tillåta anläggningar som parkeringar.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse genom att reglera så att nockhöjden på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen. Angiven nockhöjd möjliggör fyra våningar med normalhöjd samt en vind.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelse begränsar höjden på komplementbyggnaderna. Syftet är att undvika höga volymer som blir dominerande gentemot den befintliga bebyggelsen.

Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader.

Takvinkeln för de nya bostadshusen regleras till mellan 20 och 25 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse genom att reglera så att de har takvinkel i samma spann. Befintlig takvinkel är 23 grader.

Takvinkel för komplementbyggnaderna regleras till mellan 15 och 30 grader.

Fasad ska utformas med trä.

Bestämmelsen avser komplementbyggnader som miljörum, förråd och garage. Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnaderna ska ha ett nättare och mer nedtonat uttryck än bostadsbebyggelsen.

Tak ska utformas som sadeltak eller valmat tak på komplementbyggnader.

Bestämmelsen avser komplementbyggnader som miljörum, förråd och garage. Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnaderna ska anpassas till sin omgivning samt begränsa antalet varianter av tak på komplementbyggnaderna.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₃**

Fasad ska utformas med tegel eller puts. Inslag av andra material får förekomma.

Bestämmelsen gäller byggrätterna för de nya bostadshusen. Avsikten är att fasaderna på de nya byggnaderna ska harmoniera med kvarterets befintliga bebyggelse. Inslag av andra material får förekomma för exempelvis entrépartier och burspråk.

f₄

Tak ska utformas som sadeltak.

Taket ska utformas som sadeltak för att karaktären ska samspela med befintliga byggnader. Bestämmelsen finns på de nya lägenhetshusen.

f₅

Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

Bestämmelsen avser exempelvis hissöverbyggnader och takkupor. Materialval och detaljer ska utformas på ett omsorgsfullt sätt och ska harmonisera med takets gestaltning.

f₆

Balkonger och loftgångar får inte finnas på fasader som vetter mot gata.

För att åstadkomma enkla och rena volymer som samspelar med de anslutande byggnaderna tillåts inte utanpåliggande balkonger ut mot gatorna S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan. In mot gården är balkonger och loftgångar tillåtna.

f₇

Takkupor, teknikrum och hissöverbyggnader får bryta takfallet och undantas från angivna värden i bestämmelser om takvinklar.

Undantaget gällande angivna takvinklar som syftar till att ge en flexibilitet att utforma mindre takdelar på ett sätt som inte ryms inom det angivna spannet.

f₈

Balkonger mot gård får sticka ut högst 1,6 meter från fasad över en minsta frihöjd på 2,4 meter.

Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som inte får förses med byggnader eller endast får bebyggas med komplementbyggnader. Bostäder i marknivå får ha en uteplats på mark. Balkongernas djup begränsas för att harmoniera med balkongdjup på omgivande bebyggelse.

f₉

Burspråk mot gator får sticka ut högst 0,6 meter från fasad över en minsta frihöjd på 2,4 meter. Högst 4 meter av fasadlängden får upptas av burspråk.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Bestämmelse gör det möjligt med utkragande burspråk över mark som inte får förses med byggnader. Bestämmelsen avser fasader mot S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan.

f₁₀

För bostäder mot Krongatan som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att styra utformning av lägenheter i gavlarna mot Krongatan, givet att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids på gavelfasaderna.

f₁₁

Skärmtak och fristående tak får strida mot takvinkeln.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta andra takvinklar, exempelvis platta tak, för skärmtak och fristående tak.

n₁

Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen avser parkering för bilar och syftar till att bevara innergårdens gröna och bilfria karaktär.

n₂

Marken är avsedd för plantering.

Bestämmelsen finns på ett stråk längs med Krongatan och syftar till att säkra en plantering längs Krongatan som kan omhänderta dagvatten samt bidra till ett grönt gaturum. Anlagda gångar för att gena över häck avses ingå i plantering.

r₁

Byggnad får inte rivas.

Bestämmelse finns på de befintliga lägenhetshusen.

q₁

Byggnadens exteriör med fasader av gult tegel ska bevaras.

Motivet är att bevara de oförändrade fasaderna som visar på ett uppförande innan 1960- och 1970-talet och som skiljer ut Södermanland-Nerikes område från Västmanland-Dalas. Gavelfasaderna mot Krongatan undantas från bestämmelsen för att möjliggöra tillbyggnaderna.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****k₁**

Byggnadsverkets värden vad gäller dess exteriör ska bibehållas.

Motivet är att vissa ändringar kan göras, men att de ska utföras med kunskap om byggnadens värden. Avsikten är att utöver fasadmaterial även bevara byggnadernas höjd, volym och ursprungliga karaktär avseende fönstersättning, form på balkonger och indelning av fasaden med kopparstuprör. Källartrappor utanför fasadliv har inget bevarandevärde.

k₂

Taktäckning ska vara av svart glaserat tegel. Tekniska installationer och andra tillägg ska ha samma kulör som taket och vara väl integrerade i gestaltningen.

Avsikten är att bevara byggnadernas ursprungliga karaktär avseende takmaterial och färg på taket. Tekniska installationer och andra tillägg får förekomma men ska ha samma kulör som taket och vara väl integrerade i gestaltningen för att skydda husens kulturmiljövärde.

Störningsskydd**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****m₁**

Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten

Bestämmelsen säkerställer skydd för grundvattnet där lerlagret inte är tillräckligt tjock.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****u₁**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintliga ledningar längs Karlsrogatan och S:t Johannesgatan.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Samråd	fjärde kvartalet 2021
Granskning	fjärde kvartalet 2023
Antagande	första kvartalet 2025
Laga kraft	Tre veckor efter planens antagande om inte planen överklagas.
Flytt av ledningar	2025
Byggstart	2026
Färdigställande	2027/28

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att omfattningen av allmän plats och storleken på planen är begränsad.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift motsvarande faktiskt kostnad avseende åtgärder på allmän plats samt kostnader för ledningsflytt.

Avtal om fastighetsreglering

Mellan fastighetsägare till Luthagen 79:1 och Luthagen 1:2 behöver avtal upprättas för att anpassa fastighetsgränserna enligt plankartan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Luthagen 79:1 som ägs av Stiftelsen Södermanlands-Nerikes Nations Studentbostäder
- Luthagen 1:2 som ägs av Uppsala kommun
- Kåbo 1:1 som ägs av Uppsala kommun

Servitut och rättigheter

Ledningsrätt för tele finns inom planområde (akt. 0380-30/FL11.2). Skanova är ledningshavare.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Triangeln, fastställd i maj 1958 (Akt 0380-6/LU79) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett område om 638 kvadratmeter överförs från Luthagen 1:2 till Luthagen 79:1 med markanvändning kvartersmark. Pågående markanvändning för området är allmän plats, park.

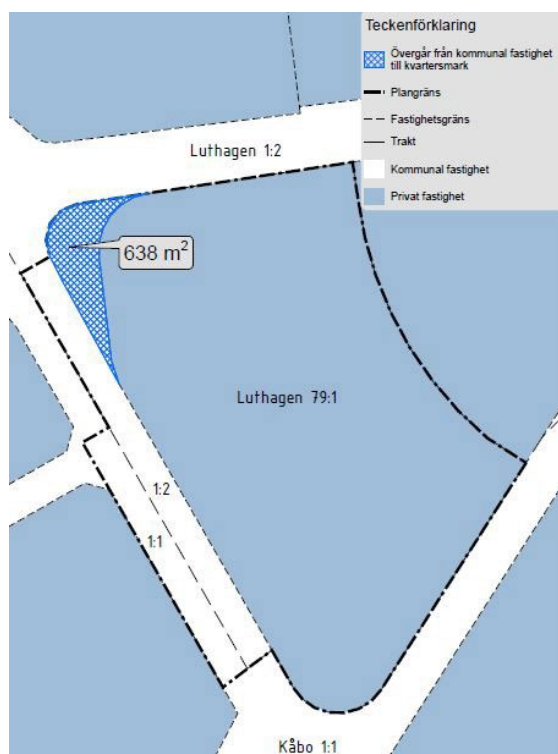


Bild 28 Karta som visar påverkan på fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Exploatören ansvarar för att nyttillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa. Exploatören bekostar nyanslutningar till befintligt el- och fjärrvärmenät, samt ansvarar för att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga el- och fjärrvärmenätet.

Lantmäteriförrättning

Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende fastighetsregleringar regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Det finns flera träd vid planområdet som planeras att bevaras och som bör skyddas under byggskedet. Länsstyrelsernas vägledning *Skydda träden vid arbeten* sammanfattar ett antal åtgärder för att göra det. Exempelvis kan det handla om att skydda rötterna genom att avgränsa ett område runt trädet där grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor, eller uppställning av bodar inte får ske.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2020-10-01 inom och i anslutning till planområde:

- Primlight AB
- IP-Only Networks AB
- Stokab AB
- Skanova
- Telenor Sverige AB
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala universitet – IT-avdelningen
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Efter ledningskollen upptäcktes det att GlobalConnect äger ledningar inom planområdet. Dessa skyddas med ett u-område.

Den nya byggnaden i norra delen av planområdet innebär att Vattenfalls el- och fjärrvärmeledningar, samt Uppsala vattens spill och vattenledningar, behöver flyttas. Den nya byggnaden i områdets södra del innebär att en dagvattenledning behöver flyttas. För att frigöra kvartersmarken från allmänna ledningar och därmed kunna placera komplementbyggnader fritt flyttas spill- och vattenledningar inom kvartersmark ut i Krongatans körbana. I samband med det flyttar Uppsala vatten även vatten- och avloppsledningar längs Krongatan som ligger på allmän plats, men i nära anslutning till kvartersmark, ut i körbana. Inget u-område behövs därmed inom kvartersmark längs Krongatan.

Skanovas och GlobalConnects ledningar inom kvartersmark längs S:t Johannesgatan skyddas med ett u-område. Uppsala vattens spill-, vatten- och dagvattenledning som ligger nära fastighetsgräns längs Karlsrogatan skyddas med ett u-område.

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

Ledningsflytt

En ledningsflytt är nödvändig för genomförandet av planen. Den nya byggnaden i norra delen av planområdet innebär att Vattenfalls fjärrvärmeledningar, samt Uppsala vattens spill och vattenledningar, behöver flyttas. Den nya byggnaden i områdets södra del innebär att en dagvattenledning behöver flyttas. Det innebär att de gamla ledningarna inom kvartersmarken tas ur drift, fylls och tätas, samt att nya ledningar anläggs under Krongatans körbana. Inget schaktarbete planeras på kvartersmark i samband med ledningsflytten. Allt schaktarbete planeras ske på gatumark. Schaktarbetet under gatan uppskattas vara cirka fem meter djup för att möta nivån av omkringliggande ledningsnätverk.

Biotopskydd

Krongatans träd står i ett grönstråk mellan körbana och gångbana, och omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att gräva schakt längs Kungsgatan för omläggning av ledningar och vid behov beskära alléträd. Dispensen är villkorad till en rad försiktighetsåtgärder för att skydda träden. Exempelvis handlar det om att stamskador inte får uppstå till följd av arbetet, eller om att skydda trädens rötter genom handschakt inom trädens droppzon. En full lista av försiktighetsåtgärder finns i Länsstyrelsens beslut daterad 2024-02-21. In- och utfarter till planområdet från Krongatan utgår från de befintliga lägena för att minimera påverkan på träden. Inga träd längs Krongatan avses tas ned och schakt behöver utföras med rotvänliga schaktmetoder.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen innebär att ett studentområde kompletteras med ett 70-tal studentlägenheter. Detaljplanen innebär även ett skydd av områdets kulturmiljövärden. Ett genomförande av planen ger följande miljökonsekvenser:

- Stadsbilden kommer att förändras längs Krongatan och i korsningarna mellan S:t Johannesgatan och Krongatan, samt mellan Karlsrogatan och Krongatan. Detaljplanen innebär nya byggnadsvolymer i ett tidigare öppet rum. Byggnadernas placering och utbredning regleras för att inordna volymerna i den befintliga kvartersstrukturen med slutna bebyggelsefronter mot omgivningen.
- Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård i Uppsala stad (C40A). Byggnaderna inom planområdet är klassade till mycket högt kulturvärde. Med planläggningen får befintliga byggnader ett ökat skydd gentemot gällande plan. De negativa konsekvenserna på kulturmiljön som de nya byggrätterna kan innebära minimeras genom planbestämmelser som styr utformning, volym och placering.
- Detaljplanen berör två trädalléer, en på innergården och en längs Krongatan. Båda trädalléerna omfattas av biotopskydd, enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Samtliga träd som ingår i trädalléerna avses att bevaras. Ett genomförande av planen innebär att ledningar behöver flyttas ut i Krongatan och beroende på var ledningarna placeras kan rotzonen för trädallén påverkas. Genom rotvänlig schakt och tillräckligt avstånd kan ledningar förläggas i Krongatan utan att träden skadas. För åtgärder som kan skada naturvärdena krävs dispens från länsstyrelsen.
- Dagvatten från planområdet rinner ut i Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att dagvatten renas och fördröjs vilket är en förbättring jämfört med dagens situation. Nybyggnationen bedöms inte medföra försvarande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer.
- Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde och i en zon med hög känslighet för grundvattnet. Planområdet ligger inom tillrinningsområdet till Uppsalaåsen-Uppsala som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. En riskanalys har tagits fram för planområdet som beskriver det befintliga lerlagrets förmåga att skydda grundvattnet samt föreslår skyddsåtgärder. Detaljplanen säkerställer utrymme och rening genom växtbädd för en dagvattenanläggning som kan omhänderta dagvatten från

körtyr. I och med föreslagna skyddsåtgärder och med ett naturligt mäktigt lerlager bedöms risken för påverkan på MKN för grundvattenförekomsten vara mycket liten.

- Planområdet ligger i ett bebyggt kvarter. Utnyttjande av befintlig infrastruktur i form av gator och tekniska system för vatten, avlopp och energi kan vara ett bra sätt att hushålla med samhällets resurser. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande, med god tillgång till kollektivtrafik och korta avstånd för att gå och cykla inom centrala Uppsala. Genom att utnyttja befintliga källarlokalerna för cykelförråd till de nya lägenheterna minskar behovet av komplementbyggnader och platsens resurser nyttjas mer effektivt.
- Trafiken på framför allt Krongatan ger upphov till buller och utsläpp av koldioxid och partiklar till luften. Tillkommande bostäder är studentbostäder. Planområdet ligger inom fyra kilometer från centrum och universitetsbyggnader. Antalet befintliga parkeringsplatser kommer att minska. Utifrån dessa förutsättningar bedöms den tillkommande bebyggelsen inte öka trafiken i någon större utsträckning och därmed inte påverka omgivningen negativt vad gäller trafikbuller och luftföroreningar.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

I sitt samrådsyttrande daterat 2022-02-03 instämmer länsstyrelsen att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § Miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan vid sitt sammanträde 23 november 2023.

Miljöaspekter

Dags- och solljus

En solstudie har genomförts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omgivningen. Förlängningen av huskropparna innebär att fönster på anslutande byggnaders gavlar byggs igen. De aktuella lägenheterna får ett fönster mindre och med det mindre ljusinsläpp. Lägenheterna kommer att ha kvar ljusinsläpp från norr respektive söder.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer

Fastighetsägarna, Södermanlands-Nerikes nation, förvaltar nationens fastigheter som till största delen består av studentbostäder. Detaljplanen styr inte upplåtelseformen,

men fastighetsägarens avsikt är att både de nya och de befintliga lägenheterna ska vara studentbostäder och upplåtas med hyresrätt.

Trygghet

Områdets upplevda trygghet kan förbättras som ett resultat av planen eftersom fler bostäder kan tillkomma. Mängden människor som vistas och kan ha uppsikt i området ökar därmed, vilket kan leda till att den upplevda tryggheten i området ökar.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras inom kvarteret Triangeln, som ett komplement till befintligt lägenhetsbestånd utan hiss. Detta kan ge möjlighet för till fler personer med nedsatt rörelseförmåga att bo inom kvarteret.

Barnperspektiv

De nya lägenheterna föreslås vara ettor och små tvåor. De nya lägenhetsstorlekarna är inte anpassade för familjer, men i det befintliga lägenhetsbeståndet finns större lägenheter. Den befintliga innergården som är bilfri, rymlig och grön kommer även fortsättningsvis fungera som en god utemiljö för barn.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

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 kulturmiljön då utbyggnaden av kvarteret Triangeln visar på universitets centrala roll i Uppsala. Detaljplanen ger skydd till befintliga byggnader och miljön omkring. Genom planbestämmelser som styr utformning, volym och placering anpassas den nya bebyggelsen till områdets kulturmiljövärden. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten. Föreslagen dagvattenhantering ger rening av dagvatten från ett område som befintligt är en parkeringsyta utan rening vilket ger en minskad föroreningsbelastning. Ett naturligt mäktigt lerlager finns inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra försvårande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns biotopskyddade träd vars rotzon kan komma påverkas i och med anläggningsarbeten. Det är möjligt att utföra erforderliga anläggningsarbeten och samtidigt bevara träden. Detaljplanen berör även miljöbalkens kapitel 7 då området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Inga markarbeten, undantaget pålning, är aktuella en meter över högsta grundvattenyta. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Stift Södermanland Nerikes Nations Studentbostäder.

Medverkande konsult har varit Krook & Tjäder som tagit fram situationsplaner, solstudier och illustrationer. Tekniska utredningar har gjorts av Structor, Acoustic Consulting and Design, Byggnadstekniska Byrån och Geostatik. Upplandsmuséet har tagit fram den kulturhistoriska utredningen.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Carlos Ruiz-Alejos. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
 Joel Karlsson, mark- och exploateringsingenjör
 Malin Sundkvist, bygglovarkitekt
 Erik Persson, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
 planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2021-11-25 |
| • granskning | 2023-11-23 |
| • antagande | 2025-03-20 |
| • laga kraft | 2025-04-18 |