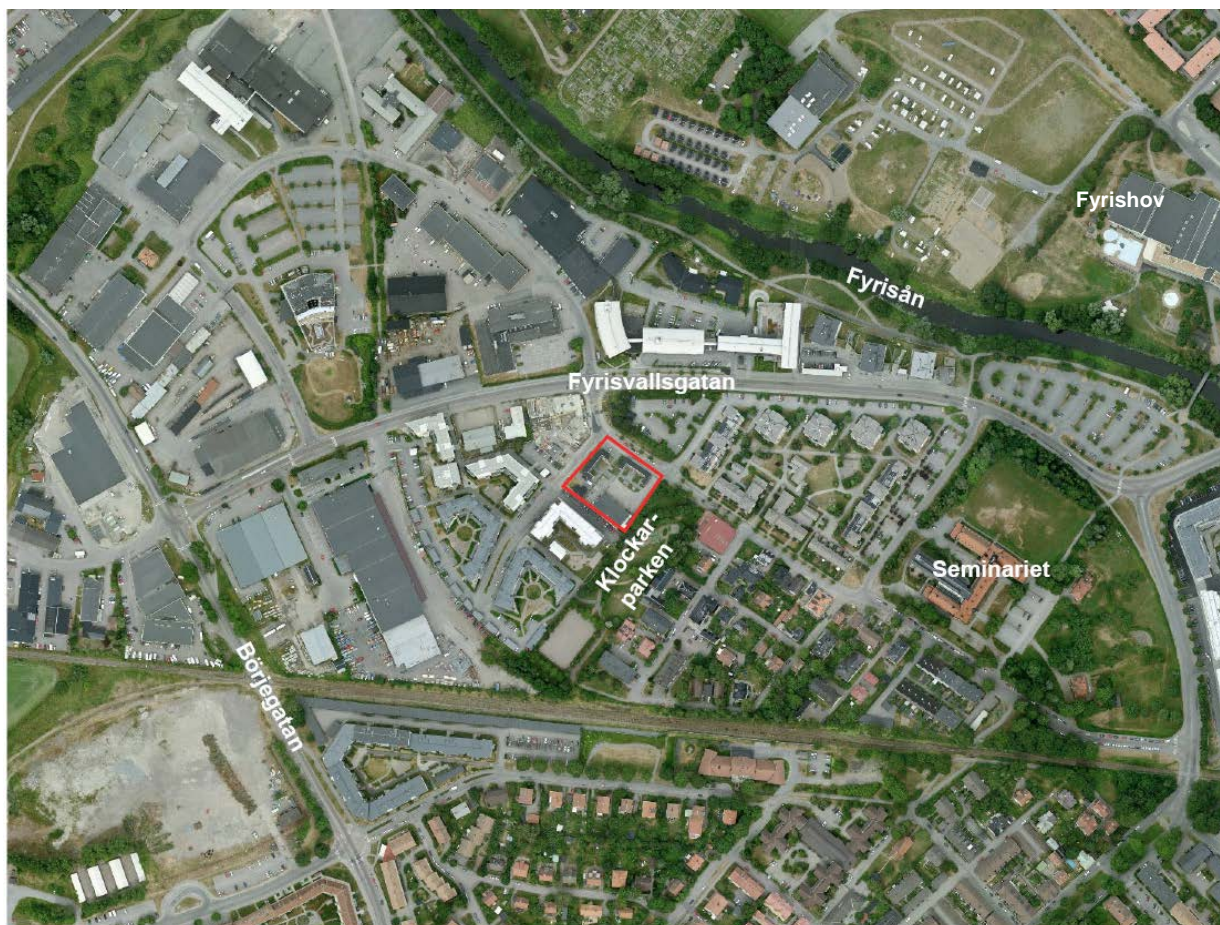


Diarienummer
PLA 2012-020065

Detaljplan för del av kv Klockaren, Libroäck 12:1

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-01-08



Planområdets läge.

Handläggare: Teresia Erixon, telefon: 018-727 46 54

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV KLOCKAREN, LIBROBÄCK 12:1, UPPSALA KOMMUN

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Planhandling.....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
MEDVERKANDE I PROJEKTET	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANDATA	1
Geografiskt läge	1
Areal.....	2
Markägoförhållanden	2
Nuvarande markanvändning	2
Stadsbild.....	2
BEHOVSBEDÖMNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Strukturprogram Librobäck.....	4
Detaljplaner	4
Förordnanden	4
PLANENS INNEHÅLL	6
Bebyggelse	7
Utnyttjandegrad.....	7
Begränsning av markens bebyggande	7
Markens anordnande (utformning av kvartersmark).....	7
Placering, utformning och utseende	8
Trafik, angöring, parkering	8
Teknisk försörjning med mera	9
Hälsa, säkerhet, risker	9
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Avtal.....	12
Genomförandetid.....	12
Fastighetsrätt	12
Tekniska åtgärder	12
Ansvarsfördelning	13
Tidplan	13

PLANBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 7§.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1– Behovsbedömning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

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

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

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera efter planens antagande.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling. Medverkande i planarbetet har varit Jernbron Arkitektkontor AB, som tagit fram underlag, illustrationer med mera.

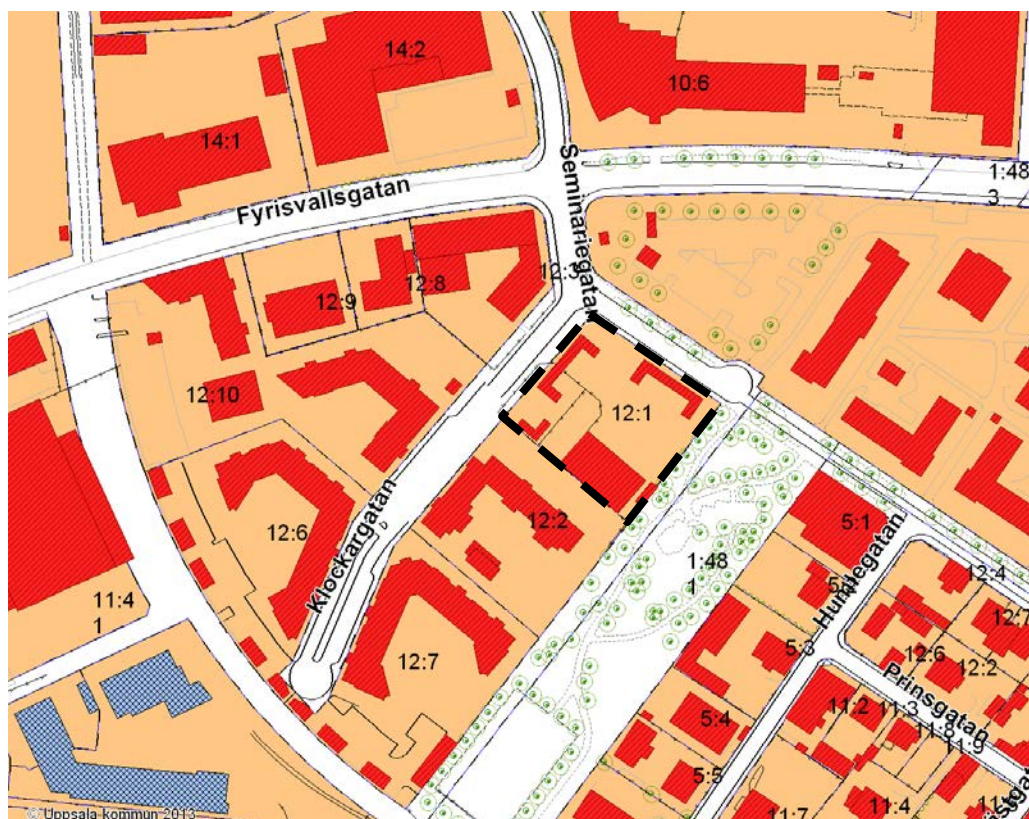
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget ger möjlighet att bygga cirka 65 lägenheter i fyra- till femvåningshus runt en delvis kringbyggd gård som öppnar sig mot Klockarparken. Parkeringen förläggs under mark med infart till garaget från Klockargatan. Förutom bostadsändamål finns även möjlighet att utnyttja fastigheten till centrumverksamhet.

PLANDATA

Geografiskt läge

Fastigheten är belägen i omvandlingsområdet Librobäck i nordvästra Uppsala. Planområdet avgränsas i norr av Seminariegatan och Klockargatan respektive i söder av Klockarparken och bostadsfastigheten Librobäck 12:2.



Planområdet markerat med svart streckad linje.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Inga kända eller utpekade natur- eller kulturvärden finns på platsen. Planen innebär ingen påverkan på befintliga värden för rekreation eller friluftsliv. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller innebära någon nämnvärd skillnad mot gällande plan avseende miljöbelastning eller hälso- och säkerhetsaspekter.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och meddelar i ett yttrande daterat 2013-09-16 att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6:11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom stadsväven. Den generella inriktningen för stadsväven är att förändringar ska ske i riktning mot en intensivare markanvändning.

Strukturprogram Librobäck

Området ingår i strukturprogram för Librobäck (dnr 2005/20001). I programmet föreslås att området omvandlas till bostäder med möjlighet till service och handel.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för kv Klockaren, med laga kraft 10 december 2004, (dnr 2001/20038). Planen medger bostäder, handel, hantverk och kontor i fyra våningar samt ytterligare en indragen femte våning. Marken i sydvästra delen av fastigheten är avsedd för parkeringsändamål. Den totala byggrätten är 3 500 m² bruttoarea.

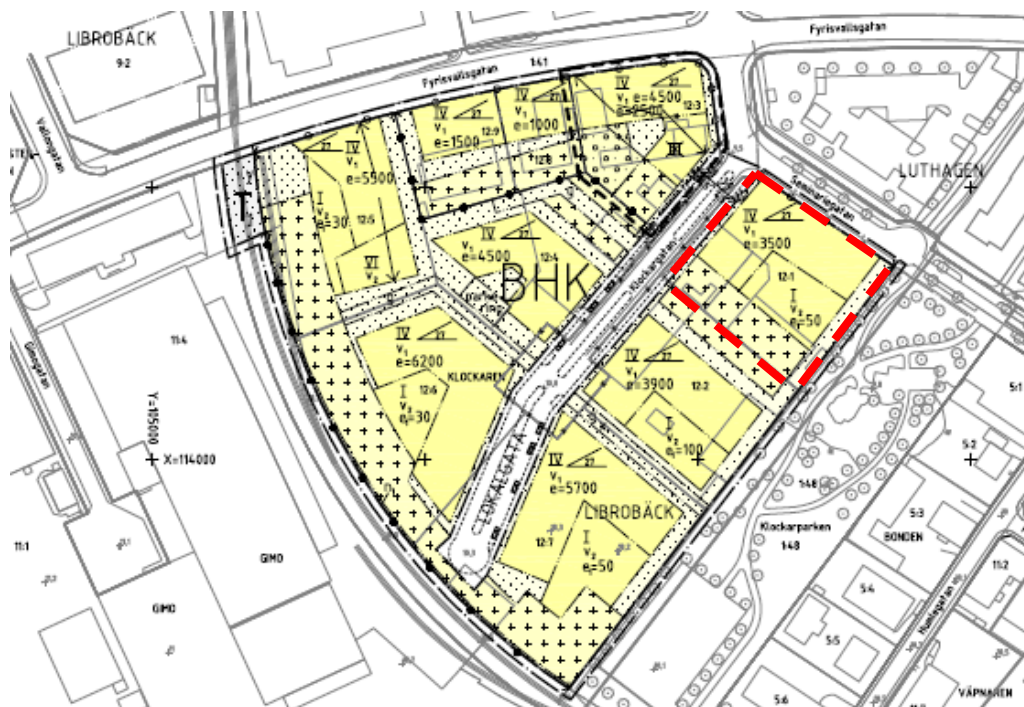
Gällande detaljplan har en genomförandetid till december 2014. Nya förhållanden av betydelse har dock framkommit. Fastigheten är en del av stadsväven, bostadstrycket och markvärdet har ökat, garage under byggnaderna och gården har blivit ett alternativ istället för markparkering. Det är därför rimligt att under gällande genomförandetid utöka byggrätten för bostadsändamål då marken inte längre behöver tas i anspråk för parkering.

För kvarteret tvärs över gatan, Librobäck 12:3, har det gjorts en ändring genom tillägg till gällande detaljplan för kvarteret Klockaren. Tillägget till detaljplanen vann laga kraft 2008-07-11. Ändringen innebar att byggrätten ökades från 2 500 m² bruttoarea till 4 500 m² bruttoarea och byggnadskroppen mot Klockargatan kunde istället för tre våningar bli fyra våningar hög med en indragen takvåning liksom resten av fastigheten.

Förordnanden

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala och Vattholmaåsarna.

Detaljplan för del av kv Klockaren, Librobäck 12:1



Planområdet markerat med röd streckad linje i gällande detaljplan.

PLANENS INNEHÅLL

Detaljplanen möjliggör att fastigheten bebyggs med ett bostadskvarter i fyra våningar samt med en indragen femte våning. Tillsammans inramar de en upphöjd bostadsgård som öppnar sig mot Klockarparken. Parkeringen förläggs under mark med infart till garaget från Klockargatan. Den totala byggrätten får uppgå till 1 500 m² byggnadsarea. Byggnaderna i nedanstående volymstudie kan komma att se annorlunda ut efter bearbetning.



Volymstudie av byggnaderna sedda från Klockarparken. Illustration: Jernbron Arkitektkontor.



Volymstudie av byggnaderna sedda från nordväst. Hörnet behöver ytterligare bearbetas och ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Illustration: Jernbron Arkitektkontor.



Volymstudie av byggnaderna sedda från sydväst med föreslaget läge för garage-
nedfart från Klockargatan. Illustration: Jernbron Arkitektkontor.

Bebyggelse

BC

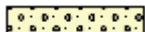
Planområdet kommer i huvudsak användas för bostadsändamål men får också användas för centrumverksamhet. Verksamheter eftersträvas främst i bottenvåningen för att bidra till en levande stadsmiljö.

Utnyttjandegrad

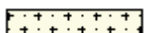
e₁ 1500
e₂ 30

Största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Byggrätten möjliggörs genom att parkeringen placeras i ett garage under byggnaderna och gården. Byggrätten är större till ytan än vad utnyttjandegraden tillåter för att möjliggöra varierande husdjup och utbyggnader, utan att byggnaden inkräktar för mycket på den totala gårdsytan.

Begränsning av markens bebyggande



Marken får byggas under med planterbart bjälklag samt bebyggas med komplementbyggnad i högst en våning för gemensamt ändamål. Motivet är att möjliggöra garage under gården och att komplementbyggnader för gemensamt ändamål kan behövas inom bostadsgården.



Förgårdsmark där specificerade mindre byggnadsdelar får placeras. Entréernas bottenplan får inkräkta 1,5 meter på förgårdsmark. Mindre balkonger och burspråk får inkräkta på förgårdsmark med högst 0,8 meter. Trappa och ramp får inkräkta på förgårdsmark mot Klockarparken. Förgårdsmarken reglerar byggnadernas placering i förhållande till gatan. Detta för att en variation i fasaden ska kunna åstadkommas samt att de ska överensstämma med placeringen av grannfastighetens byggnader på sina tomter.

Markens anordnande (utformning av kvartersmark)

gård

Detaljplanen möjliggör en delvis kringbyggd bostadsgård på cirka 900 m². Där finns det möjlighet att anordna privata uteplatser, gemensamma vistelsezoner,


planteringar och grönytor. På gården finns även möjlighet att uppföra komplementbyggnader för gemensamt ändamål, i en våning, totalt högst 30 m². Ytan för komplementbyggnader kan med fördel delas upp på mindre enheter för att bättre kunna anpassas till gårdsmiljön

Placering, utformning och utseende

p₁ Byggnader ska i huvudsak placeras utefter yttre byggrättsgräns mot gata eller grannfastighet. Detta för att gården ska få så stor yta som möjligt och samtidigt stämma överens med kringliggande byggnaders placering i förhållande till gata och fastighetsgräns.

IV–V Högsta antal våningar som får byggas. Våning fem ska vara indragen minst 1,8 meter från huvudbyggnadens fasadliv med undantag för trapphus. Med fyra våningar och en indragen femte våning stämmer byggnaderna väl överens med utformningen på intilliggande bostadsbebyggelse. Det mesta av bostadsbebyggelsen i området utgörs av byggnader i liknande höjder med en indragen översta våning.

v₁ Bostadsentréer ska vara genomgående för att få en god tillgänglighet mellan angörings- och gårdssidan. Bostadsgården som blir något upphöjd kommer även att ha separata entréer från Klockargatan via en trappa och från Klockarparken via en ramp och en trappa.


v₂, v₃ Detaljplanen reglerar takvinkeln till högst 27 grader och v₂ tydliggör att vind inte får inredas. Hisstorn och trapphus får bryta takfallet, v₃, för att göra det möjligt att förse alla våningar med hiss och trapphus.


f₁ Husets hörnparti mot korsningen Seminariegatan/Klockargatan ska särskilt uppmärksammas och utformas med arkitektonisk kvalitet. Hörnpartiet utgör ett tydligt fondmotiv som möter besökande till området när de kommer från Fyrisvallsgatan.

Trafik, angöring, parkering

Kvarteret nås från Fyrisvallsgatan och Seminariegatan samt Klockargatan avgränsar fastigheten Librobäck 12:1 som utgör planområdet. Seminariegatan avslutas i den här änden i en vändplats i jämnhöjd med denna fastighet.

Från Seminariegatan löper ett gång- och cykelstråk vidare åt sydost, mot Uppsala centrum.

Parkeringsplatser för fastighetens behov ska lösas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage under mark. Den parkeringsnorm som är aktuell för kommunen i bygglovskedet ska uppfyllas. För närvarande innebär det cirka 52 parkeringsplatser i relation till 65 lägenheter. Infart till garaget sker från Klockargatan. I garaget ska också finnas möjlighet till cykelparkering. Cykelparkering bör även ordnas vid entréer.


För att skapa en trafiksäker gatumiljö i hörnet Seminariegatan/Klockargatan råder utfartsförbud från kvartersmark med 10 meter åt båda håll från hörnet.

Grönstruktur/utemiljö

Bostadsgården ligger i direkt anslutning till Klockarparken som kommer att rustas upp och stå färdig under 2014. Den kommer att vara en naturlig samlingsplats för dem som bor i området idag och för dem som kommer att flytta hit. Parken kommer i sin nya utformning att få en ombonad trädgårdskaraktär och utformas för att inbjuda till lek och aktivitet samtidigt som det kommer att finnas platser för avkoppling och öppna ytor för picknick.

Teknisk försörjning med mera

El och värme

Ingen ny elnätstation behövs i planområdet. Anslutning kan ske till befintlig nätstation i närheten.

Det finns goda förutsättningar att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Ledningar finns i gatumarken som gränsar till planområdet.

Dagvatten, vatten och avlopp

Dagvatten bör i första hand hanteras lokalt på tomten. Området ska kopplas till befintliga dagvattenledningar men fördröjning ska först ske lokalt för att jämna ut flödet vid kraftig nederbörd.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Även den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar finns i gatumarken.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas inom kvartersmark. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter.

Hämtställe ska nås utan backningsrörelse. Angöringsplatsen för avfallsfordon ska vara så nära avfallsutrymmet som möjligt och enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Det ska vara möjligt att angöra hämtstället med avfallsfordonet utan parkerade bilar som hinder. Dragvägen för kärnen ska vara hårdgjord, utan nivåskillnader och maximalt 10 meter lång.

I det illustrerade förslaget har källsorteringen integrerats med byggnaden och placerats mot Klockargatan i samband med garagedfarten.

Hälsa, säkerhet, risker

Buller

Området ligger inte i direkt närhet till något större trafikstråk och bedöms inte bli utsatt för bullernivåer över riksdagens riktvärden, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad eller 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Solstudie

En solstudie har tagits fram från Jernbron Arkitektkontor som utgår från de högsta våningsantalen som detaljplanen tillåter. Bilderna nedan visar solinstrålningen vid vår- och höstdagjämning respektive sommarsolståndet vid olika tidpunkter.



Solstudie, 22 juni, kl 15, ovanifrån respektive inifrån gården.



Solstudie, 22 mars/september, kl 09, ovanifrån respektive inifrån gården.



Solstudie, 22 mars/september, kl 12, ovanifrån respektive inifrån gården.



Solstudie, 22 mars/september, kl 15, ovanifrån respektive inifrån gården.

Solstudien visar att gården kommer att ha god tillgång till sol på förmiddagen och mitt på dagen. Även vid vår- och höstdagjämningen kommer gården att vara solbelyst med ett solinfall som når in på gårdens djupast liggande ytor. I kombination med öppningar i gårdens hörn, som förstärker den ljusa och luftiga karaktären, ger detta goda förutsättningar att skapa en attraktiv miljö som ger de boende möjlighet att använda gården för både vistelse och lek.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala- och Vatt-
holmaåsarna. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens skall sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

Markföroreningar

De har tidigare funnits ett antal mindre bilverkstäder/verkstäder/åkeri på och omkring fastigheten och risk finns för ställvisa föroreningar av sannolikt olja och metaller.

En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten. Inga observationer i fält eller resultat av utförda laboratorieanalyser tyder på förorening med avseende på utvalda analyserade parametrar.

Risk finns för att ytterligare okända föroreningar kan påträffas och ska uppmärksammas. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kontaktas.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Avtal

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och fastighetsägaren.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats, mellan kommunen och fastighetsägaren, vilket reglerar ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar i området.

Genomförandetid

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

Fastighetsrätt

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning.

Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga tekniska utredningar.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala- och Vatt-
holmaåsarna. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens skall sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

Markföroreningar

Det har funnits ett antal mindre bilverkstäder/verkstäder/åkeri på och omkring fastigheten samt ett dieseltankställe med ett dokumenterat spill i området. Kravet på markkvalitet höjs i och med att markanvändningen förändras från "mindre känslig" (MKM) till "känslig" (KM) då bostäder uppförs på fastigheten.

En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten. Inga observationer i fält eller resultat av utförda laboratorieanalyser tyder på förorening med avseende på utvalda analyserade parametrar.

Risk finns för att ytterligare okända föroreningar kan påträffas och ska uppmärksammas. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kontaktas.

Ledningar (Källa: Ledningskollen februari 2013)

Den enda ledningsägare som finns inom planområdet är Skanova som har en markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet. Vid en eventuell flytt eller förändring av ledningarnas läge ska kostnader inklusive intrångsersättning bekostas av den som initierar flytten eller förändringen. Ledningsägaren ska också erhålla ledningsrätt för ledningarnas nya lägen.

I gatan och i nära anslutning till planområdet finns följande ledningsägare:

- IP-only: fibernät
- Uppsala Vatten och Avfall AB: vatten-, avlopps- och dagvattenledningar

- Borderlight: fibernät
- Vattenfall Värme: fjärrvärme
- Uppsala kommun: gatu- och trafikbelysning

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

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ansvarar för kostnader för eventuell flytt av ledningar.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter beslut om antagande.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i augusti 2013, reviderad i november 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag:

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft:

2012-10-09

2013-12-12

2014-01-08