

Handläggare
Sofie Rosell Güler
018-727 47 85

Diarienummer
PBN 2013-002912

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Rosen

Normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900

LAGA KRAFT 2017-05-11



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens övriga kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Fastighetsindelningsbestämmelse	6
STADSBYGGNADSVISION	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata.....	8
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	9
Kulturarv	10
Naturmiljö.....	12
Bebyggelse och gestaltning.....	12
Offentlig och kommersiell service.....	14
Friytor.....	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	16
Mark och geoteknik	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning	26
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder.....	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
PLANENS KONSEKVENSER	28
Nollalternativ	28
Miljöaspekter	28
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	30
Översiktsplan	30
Miljöbalken.....	30

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Solstudier
- Kulturmiljöanalys
- Trafikutredning
- Brandskyddstekniskt utlåtande

Läshänvisningar

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

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

Planarbetet inleddes 2014-03-13 då beslut om planuppdrag fattades av plan- och byggnadsnämnden. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren Genova samt Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor.

Trafikutredningen har gjorts av Iterio AB. Kulturmiljöanalysen har gjorts av White.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder och lokal för centrumverksamhet i ett centrumnära läge. Kompletteringen ska ha ett modernt uttryck samt skapa en målpunkt i stadsdelen.

Planen gör det möjligt att uppföra bostäder i fyra till fem våningar med lokal för verksamhet i bottenvåningen. Planen möjliggör att cirka 50 nya lägenheter tillskapas i ett attraktivt läge. Lokal för centrumverksamhet ska finnas i hela bottenvåningen på byggnaden som ligger närmast korsningen S:t Göransgatan-Liljegatan. Lokalytan blir cirka 300 kvadratmeter bruttoarea.

Områdets centrala läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger med god närhet till service av olika slag, både offentlig och kommersiell. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.



Karta med fastighetsbeteckningar, planområdet är markerat med streckad linje.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planen berörs inte av riksintressen enligt miljöbalken (MB) 4 kap eller 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en

miljöbedömning av planen görs under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-04-08, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Stadbilden kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen, då det idag finns låga byggnader inom fastigheterna Fålhagen 43:16 och Fålhagen 43:2. En kulturhistorisk utredning har tagits fram för att avgöra om byggnaden inom Fålhagen 43:2 har så höga kulturhistoriska värden att den inte kan rivas.
- Planområdet är utsatt för buller från Liljegatan.
- Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till riskintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, då den samlade påverkan av detaljplanen bedöms bli liten.

Motiverat ställningstagande

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2014-05-12.

Miljöbalkens övriga kapitel

Miljöbalkens övriga kapitel berörs inte av detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

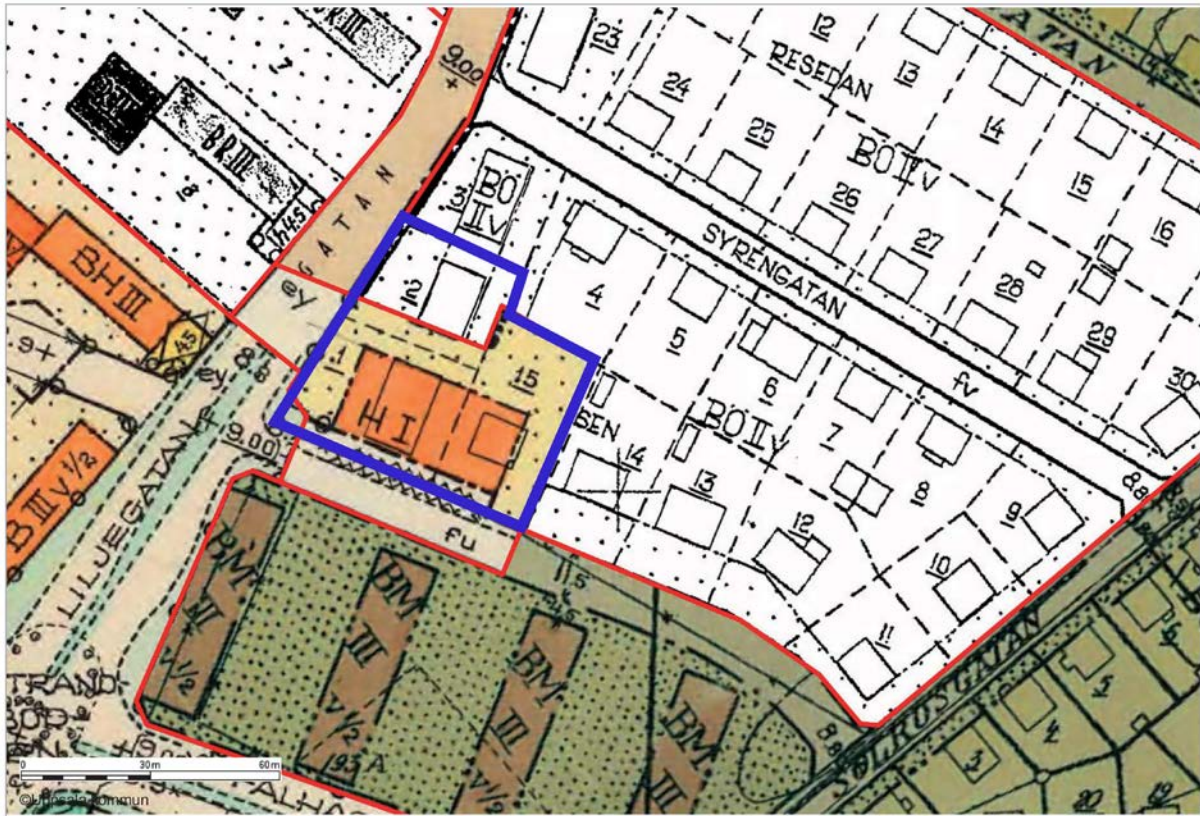
Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven, där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Planområdet ligger också inom ett stråk som är lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger centralt i staden med närhet till service av olika slag.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, *Uppsala stad*. Planområdet ligger också inom ett område som i kommunala inventeringar från 1970-talet och 1980-talet bedömdes vara en kulturmiljö.

Detaljplaner

För planområdet gällde tidigare detaljplan för del av kvarteret Rosen från 1968, PL 13 Ö, detaljplan för kvarteret Rosen och Resedan från 1956, PL 13 V och detaljplan för del av Fålhagen, PL 13 U från 1970. Detaljplanen för del av kvarteret Rosen reglerar fastigheten Fålhagen 43:16. Här får en byggnad för handel uppföras i en våning. Detaljplanen för kvarteret Rosen och Resedan reglerar fastigheten Fålhagen 43:2. Inom denna fastighet får ett bostadshus i två våningar uppföras. Den del av detaljplanen för del av Fålhagen som ingår i planområdet reglerar användningen av Liljegatan till gata.



Tidigare gällande detaljplan, planområdet är markerat med blå heldragen linje.

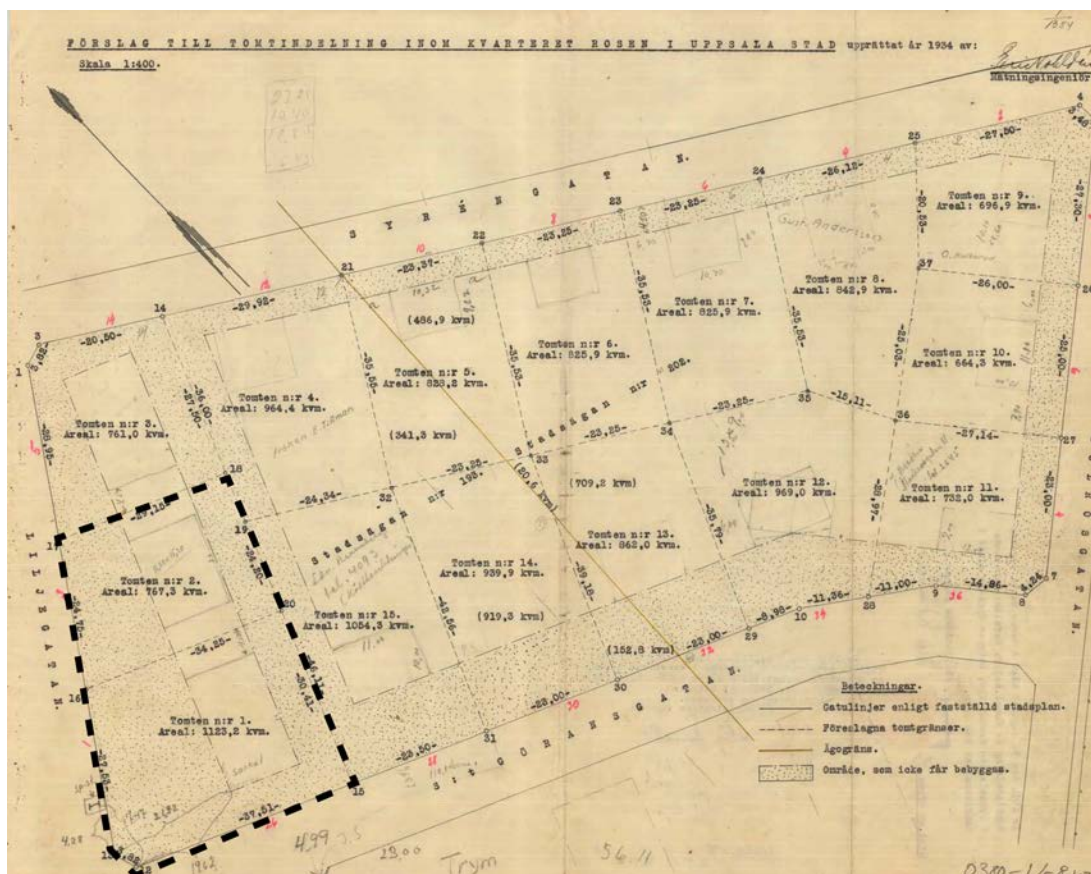
Fastighetsindelningsbestämmelse

Tidigare fanns två gällande fastighetsindelningsbestämmelser för planområdet.

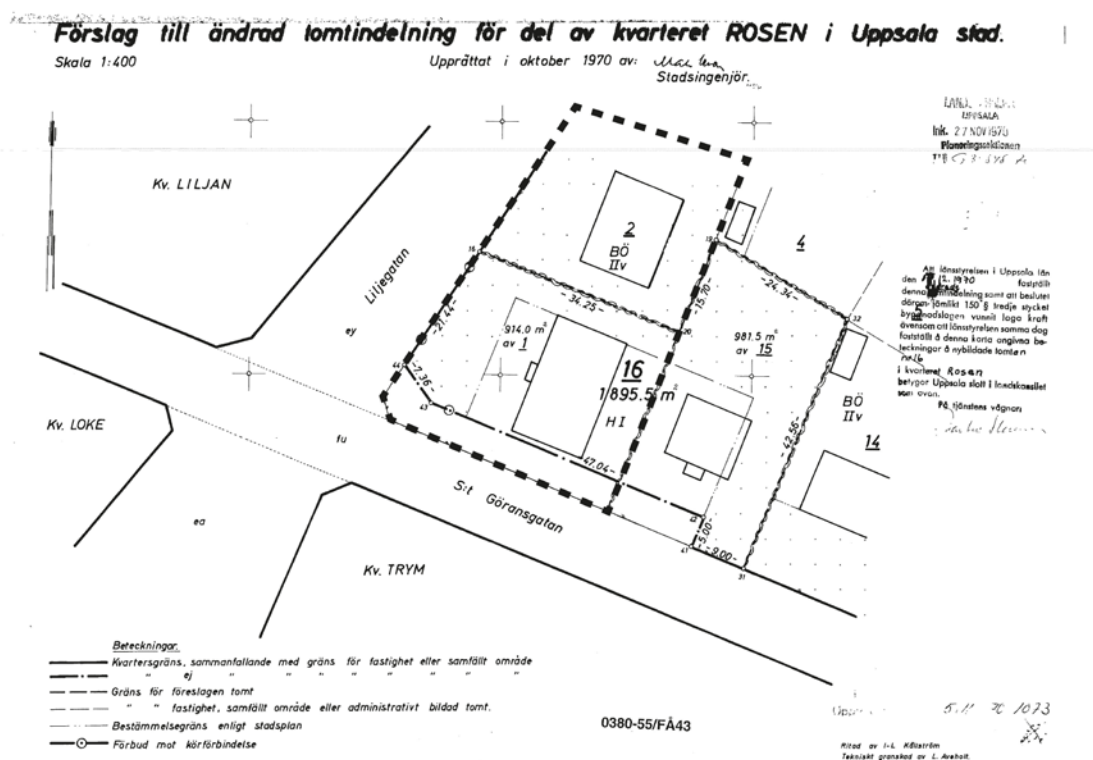
En fastighetsindelningsbestämmelse för del av kvarteret Rosen fastställdes 1934. Den medger inte avstyckning från fastigheten Fålhagen 43:16. I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs fastighetsindelningsbestämmelsen.

En fastighetsindelningsbestämmelse för del av kvarteret Rosen fastställdes 1970. I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs fastighetsindelningsbestämmelsen.

Det är endast inom det aktuella planområdet som fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla.



Tomtindelningsskarta från 1934, planområdet är markerat med streckad linje.



Tomtindelningsskarta från 1970, planområdet är markerat med streckad linje.

STADSBYGGNADSVISION

Planområdets läge invid utmed Liljegatan, i närheten av Uppsala centrum och centralstation motiverar både en hög kvalitet på gestaltningen av byggnaderna inom planområdet samt lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Kompletteringen ska ha ett modernt uttryck samt skapa en målpunkt i stadsdelen.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Fastigheterna ligger i Fålhagen intill korsningen Liljegatan och S:t Göransgatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Fålhagen 43:1; 43:15, 43:16 och 43:2. Detaljplanen omfattar cirka 3 000 m².

Markägförhållanden

Fastigheterna Fålhagen 43:1, 43:15, 43:16 och 43:2 ägs av koncernen Genova Property Group.

Tidplan

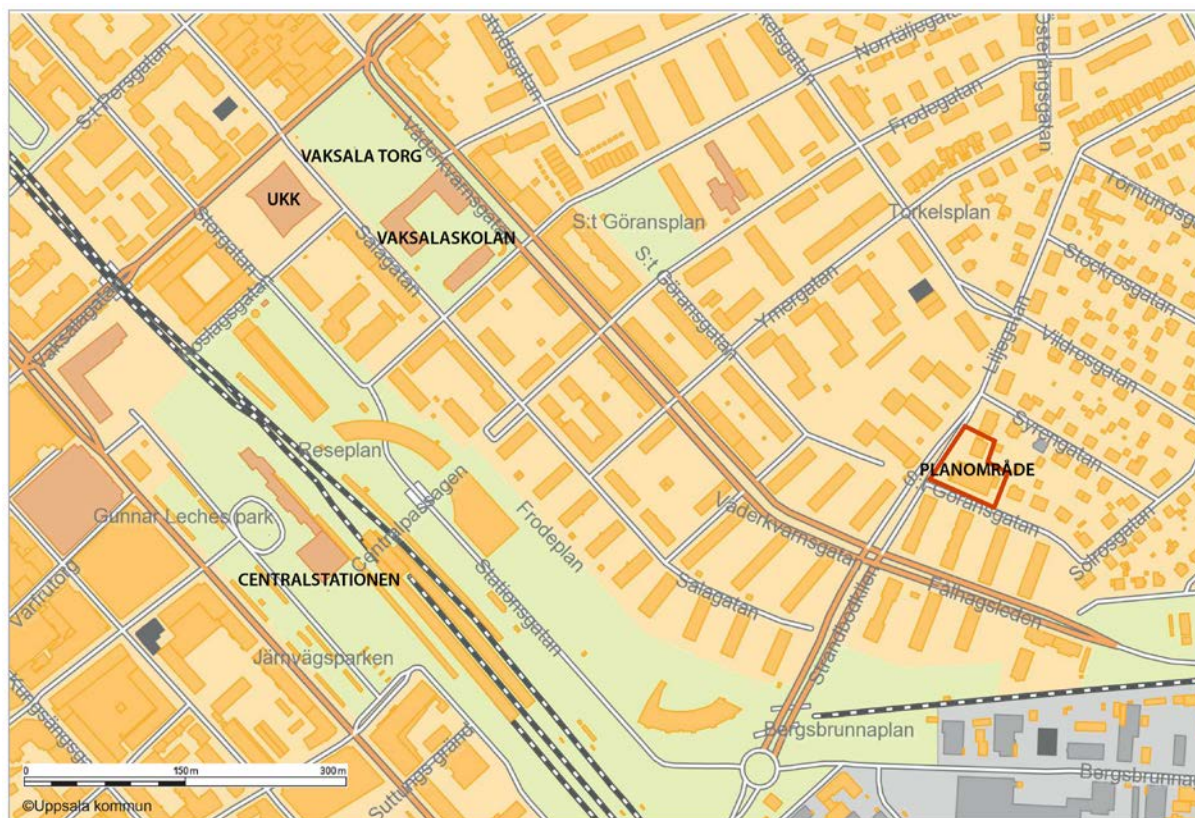
Stadsbyggnadsförvaltningen fick planuppdrag 2014-03-13, då påbörjades planläggningen. Detaljplanen var på samråd från 2015-04-21 till 2015-06-02. Under våren 2016 kommer detaljplanen att ställas ut för granskning. Detaljplanen beräknas antas under sommaren 2016.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motiveringen till den korta genomförandetiden är att planområdet ligger i ett centralt läge, där det sker mycket utveckling. En detaljplan blir snabbt omodern och en lång genomförandetid kan omöjliggöra en förändring av projektet.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger omkring 1 km från Uppsala centrum och cirka 500 meter från Uppsala centralstation, i stadsdelen Fålhagen. Stadsdelen utgörs av bebyggelse från den tidigare delen av 1900-talet, stora delar av Fålhagen byggdes ut under 1940-talet. Inom planområdet finns idag en matvarubutik och i bottenvåningen på intilliggande bebyggelse finns lokaler för verksamhet, vilket tillsammans bildar ett litet stadsdelscentrum.



Förutsättningar

Planområdet ligger på gränsen mellan lamellhusbebyggelsen och villabebyggelsen i Fålhagen. Lamellhusen utmed Liljegatan och S:t Göransgatan är tre till fyra våningar höga, bebyggelsen på fastigheterna norr och öster om planområdet utgörs av byggnader i två våningar med stora trädgårdar.

Planområdet ligger mellan två strukturer, villastad och lamellhus i tre till fyra våningar. Strandbodgatan utgör en betydelsefull länk i gatustrukturen i Uppsala och längs med denna gata kommer ny bebyggelse att tillkomma på olika platser, framförallt vid Uppsala centralstation. Den våningsskala som möjliggörs inom planområdet förhåller sig både till befintlig bebyggelse, samtidigt som den är anpassad efter det moderna Uppsalas framväxt. Även formationen med punkthus skiljer sig från befintlig struktur, även om det finns delar av lamellhusbebyggelsen i kvarteret Liljan som är utformade som punkthus. Punkthusen möjliggör en smalare bebyggelse, som inte bryter alltför mycket mot de större villorna i kvarteret Rosen och Resedan, även om höjden skiljer. Utmed Liljegatan möjliggörs en stadsmässig front. Punkthusen trappas ned mot intilliggande villabebyggelse. De två punkthus som möter intilliggande bebyggelse får uppföras i fyra våningar, med den fjärde våningen indragen. Byggnaden i hörnet av Liljegatan och S:t Göransgatan får uppföras i fem våningar, för att markera platsen.

- IV, V *Högsta antal våningar.* Motivet att gå upp i våningsantal jämfört med intilliggande bebyggelse är att skapa en modern och stadsmässig front mot Liljegatan. Mot intilliggande bebyggelse trappas bebyggelsen ned till fyra våningar.



Högsta totalhöjd. Totalhöjden regleras för att garantera att bebyggelsen inte blir högre än gällande våningsantal. Totalhöjden varierar inom planområdet för att skapa en dynamik mellan huskropparna, med en något högre byggnad mot Liljegatan och S:t Göransgatan.

entréer *Entréer till byggnaderna ska vara markerade.* Entréerna ska vara markerade för att skapa variation utmed gatorna.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planområdet ligger också inom ett område som i kommunala inventeringar från 1970-talet och 1980-talet bedömdes vara en kulturmiljö.

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad

Riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, avser att skydda berättelsen om stadens framväxt. De komplexa samband, historiska händelser och skeenden som lämnat spår och gör platsen unik. Inom stadens område kan man följa hur trosutövningen gått hand i hand med makten och det kontinuerliga samspelet mellan den andliga och den världsliga makten från förhistorisk tid till nyare tid. Lärdomsstaden uppkom sedan i nära anslutning till kyrkan. Stadens struktur (dvs. spår av medeltida gatunät och tomter, rutnätsplanen från 1643 med tillfartsvägar, platsbildningar, trädgårdar, kommunikationsleder, bostadsområden m.m.) har varit beroende av en mängd faktorer så som geografi, topografi etc., men kan också ses som uttryck för centralmaktens styrning och universitetets och kyrkans verksamheter. Uppsala slott, domkyrkan och universitetsbyggnaderna utgör de främsta symbolerna och uttrycken för centralmakten, domkyrkostaden och lärdomsstaden som är bärande i utpekandet av Uppsala stad som riksintresseområde för kulturmiljövården. Av stor betydelse för stadens karaktär är drag som visar på dess uppkomst och utveckling, som Fyrisån, stadsplaner, kommunikationer, bebyggelsestrukturer och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd. Möjligheterna att uppleva och bruka de bärande stråken som Fyrisån och de raka tillfartsvägarna är en stor tillgång. Det är angeläget att byggnaderna inom riksintesseområdet kan fortsätta att brukas med beaktande av deras särart och kulturhistoriska värde. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer bidrar till upplevelsen och förståelsen av stadens utveckling. Bland dessa märks bl.a. medeltida byggnader som är mycket sällsynt i Sverige, varför det är viktigt att bevara dessa. Staden utgör en komplex miljö som ska vara livskraftig och ges möjlighet att utvecklas samtidigt som det är av stor vikt att stadens kulturhistoriska värden och specifika särdrag tas tillvara.

Uttryck för riksintresset

De främsta uttrycken för riksintresset är följande: centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Kronogodsens ängsmarker utmed Fyrisån. Miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residens-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet. Gatumönster med medeltida drag och rester av regelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering, gatunät enligt rutnätsplan med hörnslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet. Vetenskapshistoriskt intressanta trädgårdsanläggningar och parker från 1600-talet till 1900-talet. Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanstruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torg och från Fyrisån. Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slott och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Gatu- och platsnamn som anknyter till stadens kulturhistoriska utveckling.

Liljegatan 3

Inom planområdet finns ett flerbostadshus ritat av Gunnar Leche. I den tidigare detaljplanen finns inget kulturhistoriskt skydd av byggnaden.

Uppsalas första moderna stadsplan upprättades 1881 i enlighet med 1874 års byggnadsordning, i vilken den största utvidgningen var förlagd österut. Denna plan följde en strikt rutnätsplan. Rutnätet levde kvar fram till 1920-talet då Uppsalas nye stadsarkitekt Gunnar Leche tillträdde. Inledningsvis arbetade han för att fastslå framarbetade planer, men han insåg tidigt planernas brister. Rutnätsplanerna var inte flexibla och för formalistiska för att svara mot ett modernt byggande.

Stora delar av rutnätsplanen för Fålhagen levde kvar i de nya planer som Leche tog fram. För att kunna hantera ett modernt byggande inom de gamla planerna löste Leche upp bebyggelsen i kvarteren och öppnade upp dem. Relationen mellan gårds- och gaturum bibehölls, avgränsning utfördes med häckar och murar istället för byggnadskroppar. På så vis organiserades staden på ett nytt sätt i en äldre struktur. Dessutom kunde befintlig bebyggelse, uppförd i slutna kvarter, införlivas i den nya planen. Leches behandling av kvarterstrukturen nyttjades österut till Liljegatan. I dessa kvarter sker en successiv övergång, från slutna kvarter till "hus i park". Det senare är det ideal som råder öster om Liljegatan.

Liljegatan utgör gränzonen mellan lamellstaden och villastaden. I kvarteren öster om Liljegatan behövde inte Leche ta hänsyn till äldre planer eller bebyggelse. Här utarbetade han en trädgårdsstad med strikt form, smala gator och mycket grönytor. Kvarteret Rosen och intilliggande kvarter blev ett egnahemsområde med i huvudsak standardvillor, ritade av Leche, symmetriskt placerade utmed gatorna. Leche ritade i stort sett alla byggnader i dessa kvarter. Mot Liljegatan uppfördes, som en övergång eller barriär mellan gatan, lamellstaden och villastaden, lägenhetshus i två våningar. Denna övergång omfattar fyra kvarter utmed gatan där liknande volymer står på rad. Bebyggelsen utmed Liljegatan och i närliggande kvarter tillkom under en relativt kort period, samordnad till en helhet och präglad av tidig funktionalism. Trots differenser i orientering, form, storlek och senare förändringar upplevs bebyggelsen som enhetlig. Den enda byggnad som faller ur kompositionen är matvarubutiken från 1960-talet omedelbart söder om Liljegatan 3. På tomten stod tidigare två byggnader, dels ett liknande hus som Liljegatan 3 och dels en egnahemsvilla.

Byggnaden på adressen Liljegatan 3 är ritad av en för sin tid och för Uppsala viktig arkitekt. Byggnader med Leche som upphovsman är överlag viktiga för staden och dess identitet. Byggnaden är representativ för arkitekten och liknande byggnader finns på flera platser i Uppsala.

Bygglovritningen för byggnaden, undertecknad av Gunnar Leche, är daterad i mars 1935. Byggnaden uppfördes 1935–1936. Arkitekturen präglas av funktionalismen, men Leche hade inte släppt 1920-talsklassicismen helt. Formmässigt ansluter byggnaden till Leches övriga produktion från denna tid och liknande byggnader återfinns bland annat i samma kvarter. Byggnaden är välbevarad i jämförelse med de flesta byggnaderna i den närmaste omgivningen. Viktiga detaljer som fönster och dörrar är ursprungliga. Undantaget är takfot och gavelsprång som drar ner helhetsintrycket. Byggnaden har en ordinär arkitektur med vissa kvaliteter som entrépartiet med trappfönster och en harmonisk komposition.

Byggnaden visar på en expansiv och viktig fas i Uppsalas historia. Den visar på behovet av bostäder, egnahemsrörelsen och kommunens engagemang i bostadssituationen. Byggnadens värden ligger främst i dess upphovsman och dess förhållande till omgivningen. Förstärkande är att den är välbevarad. De specifika värden som byggnaden har är representativa och återfinns på flera platser. Den aktuella byggnaden har kulturhistoriska värden ur ett lokalt och stadsbildsmässigt perspektiv. Som enskilt byggnadsverk besitter den allmänna kulturhistoriska värden.

Förändringar

I beskrivningen av riksintresset framgår inte att bebyggelsen utmed Liljegatan är utpekad som en viktig del av förståelsen för Uppsalas framväxt.

Detaljplanen medger en förändring som innebär att byggnaden inom fastigheten Fålhagen 43:2 rivs. Byggnaden har både kulturhistoriskt intressanta strukturella värden och kulturhistoriska värden som enskilt byggnadsverk. Det ligger dock i en brytpunkt i Leches strukturella plan, på gränsen mellan lamellstaden och villastaden vilket skapar möjligheter för ett nytillskott, utan att det blir svårt att avläsa Leches tankar med stadsutvecklingen. Den nya bebyggelsen utgör en form av större stadsvilla som utgör en modern form av de flerfamiljsvillor som Leche föreslog i detta läge. Detta gör det möjligt att behålla stadsstrukturen i detta läge. Motivet till att det är möjligt att riva befintlig byggnad utifrån dess enskilda allmänna kulturhistoriska värden är att det finns ett flertal hus med liknande karaktär och värden i närområdet, samt i andra delar av Uppsala.

Kompletteringen med tre nya byggnader i detta läge motiveras också genom bebyggelsens komposition, där de tre byggnaderna skapar en sammanhållen enhet. Det skapar ett tydligt modernt inslag vid Liljegatan, som inte går att förväxla med övrig bebyggelse i området.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen utpekad värdefull natur. Planområdet ligger omkring 200 meter från Fålhagsparken, som är utpekad i översiktsplanen som särskilt bevarandevärt grönområde med sociala och/eller ekologiska värden. I parken finns fotbollsplaner och en skridskoplan.

Förändringar

Detaljplanen påverkar inte Fålhagsparken annat än att antalet boende intill parken ökar. Fler personer får nära tillgång till parken.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är placerat i stadsdelen Fålhagen, där det både finns lamellhusbebyggelse i upp till fyra våningar och villabebyggelse i två våningar. Byggnaderna är uppförda under 1900-talets första hälft.

Förändringar

Projektet befinner sig på gränsen mellan lamell- och villastaden. Här bröt Leche den strikta stadsplanen och gjorde en plan utifrån trädgårdsstadens principer. Med det föreslagna tillskottet tillkommer en modern bebyggelse som förhåller sig till trädgårdsstadens ideal, då punkthusbebyggelsen består av smala volymer i en våningsskala som är något högre än intilliggande bebyggelse.

För att säkerställa en tydlig övergång mellan publikt och privat skapas en kilformad sydororienterad plats mellan husen på S:t Göransgatan, där de boende angör och får sin entrésituation. Platsen mellan husen är kopplad till den inre trädgården som i sig är en del av villastadens trädgårdsstruktur.

Släppet mellan husen ger ljus till de boendes gård. För att optimalt utnyttja tomten trappar volymerna både ut mot S:t Göransgatan och Liljegatan samt griper in i trädgårdsrummet på ett trappande sätt. Kilen mellan husen livar med motstående lamellhusgavel och på så vis tydliggörs rummen mellan husen både söder och norr om S:t Göransgatan.



Illustrationsplan som föreställer tillkommande bebyggelse.

- BC** *Bostäder och centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska finnas i hela bottenvåningen. Färdigt golv ska ansluta till marknivå för allmän plats. I lokaler för centrumverksamhet ska rumshöjden vara minst 3,6 meter. För att få funktionella lokaler är det viktigt att de ansluter till allmän plats, utan trappsteg eller liknande. I lokaler ska rumshöjden vara högre för att det ska rymmas installationer under tak.*
- B** *Bostäder*
- IV, V** *Högsta antal våningar. Våningsantalet inom kvarteret varierar. Byggnaden mot korsningen Liljegatan-S:t Göransgatan får vara fem våningar hög. På så vis skapas en stadsmässig front mot Liljegatan, som har ett brett gaturum. Övriga byggnader inom kvarteret får vara max fyra våningar höga, för att trappas ner mot intilliggande bebyggelse. Antalet våningar är något högre än intilliggande bebyggelse och markerar platsen som fungerar som en centrumnod.*
- V₂** *Översta våningen ska vara indragen 1,5 meter från varje fasad. Indraget gör att det översta våningsplanet inte upplevs från gatunivå närmast huset.*
- V₃** *Översta våningen ska vara indragen 0,5 meter från varje fasad. Detta för att anpassa bebyggelsen efter intilliggande byggnader.*

Byggnaderna avses utföras i tegel i olika kulörer med mönstermurning. I det underliggande förslaget har lägenheterna förutom balkonger också vinterträdgårdar som ger de boende en nära uteyta och kvarteret en grönare karaktär.

- f₁ *Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck. Det är viktigt att bebyggelsen får en omsorgsfullt utformad gestaltning, då byggnaderna ligger invid ett viktigt stråk och i ett centrumläge.*



Illustration från Liljegatan, illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.



Illustration från S:t Göransgatan, illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger inom en liten centumbildning i Fålhagen. Inom planområdet finns en mataffär och i närheten av planområdet finns olika typer av kommersiell service, som cykelbutik och frisör.

Planområdet ligger centralt i Uppsala med god närhet till kollektivtrafik och med cirka 1 km till Centralstationen.

Det finns två förskolor inom cirka 300 meter från planområdet. Det finns också grundskolor och gymnasieskolor i närheten av planområdet. Närmaste vårdcentral ligger omkring 500 meter från planområdet.

Förändringar

BC *Bostäder och centrumändamål.* I hela bottenvåningen av byggnaden som föreslås i hörnet av Liljegatan och S:t Göransgatan ska det vara lokal för centrumverksamhet.

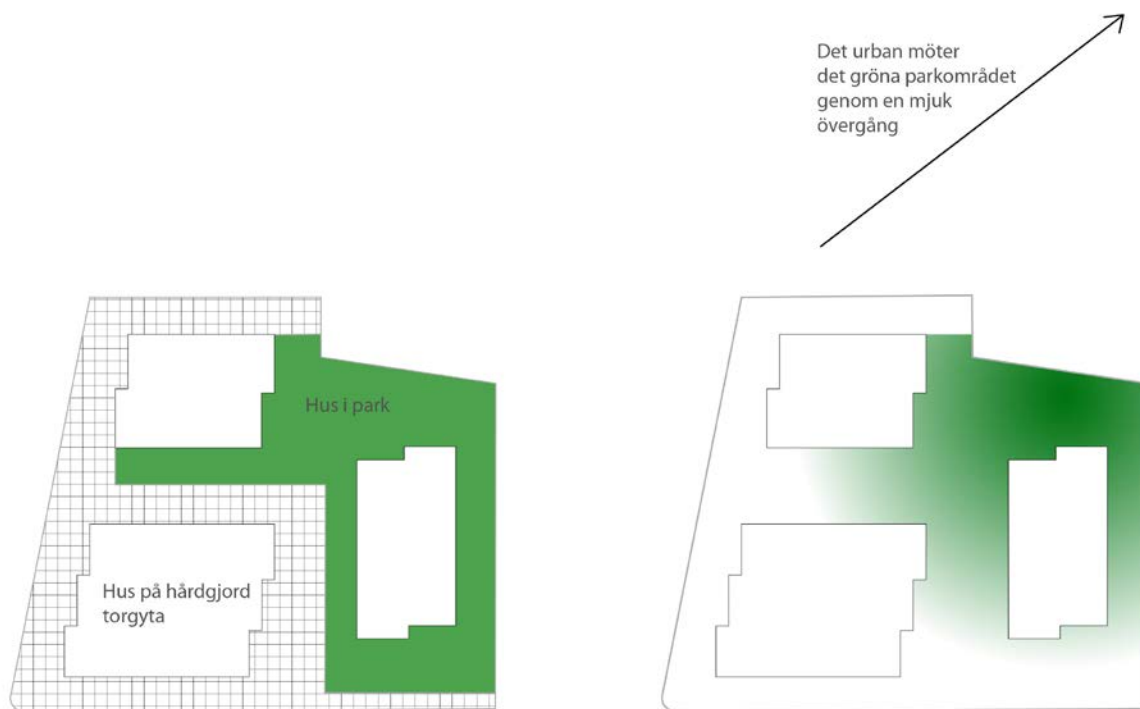
Friytor

Förutsättningar

En stor del av planområdet upptas av mataffären med parkering, vilket innebär att det inte finns några friytor inom planområdet.

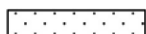
Förändringar

Vistelseytorna inom planområdet är begränsade. Därför är det viktigt att en gård med höga vistelsevärden möjliggörs. Det är möjligt att få en sydvästorienterad gård, dels en kil mellan husen där de boende når sina entréer och dels en inre trädgård, som är en del av villastadens trädgårdsstruktur. För att optimalt utnyttja tomten trappar bostadshusen ner mot S:t Göransgatan och Liljegatan samt mot trädgården.



Konceptuell illustration över grönskan på gården och hur den successivt övergår till hårdgjord yta. Illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.

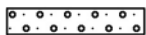
gård *Bostadsgård ska finnas med planteringar och plats för utevistelse och lek.*



Byggnad får inte uppföras. Byggnad får inte uppföras i fastighetsgräns mot intilliggande tomter, byggnad får inte heller uppföras i fastighetsgränsen mot korsningen Liljegatan–S:t Göransgatan.



Marken får byggas under med ett körbart bjälklag. Detta område ska utgöra uppställningsplats för uttryckningsfordon och får därför inte bebyggas med komplementbyggnader.



Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Över bjälklaget får enstaka komplementbyggnader, som garagenedfart och cykelförråd, uppföras i en våning. Gården får underbyggas med garage och mindre förrådsbyggnader får uppföras på gården. Gården ska i så stor utsträckning som möjligt hållas fri från bebyggelse, då vistelseytorna är begränsade.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förändringar

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Marken utgörs av jordarten lera och silt.

Förordnande om vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre zonen för vattenskyddsområdet för kommunens vattentäkt i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst Sävjaån-Samnan

Planområdet ligger inom ett område där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av grundvatten. Detta område kallas vattenförekomst Sävjaån-Samnan. För vattenförekomsten Sävjaån-Samnan finns miljökvalitetsnormer. Både den kemiska statusen och den kvantitativa statusen är idag god. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2021. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2021.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån) och dagvatten

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap. Fyrisån har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Vatteninformationssystem Sveriges riskbedömning uppnår ån den ekologiska statusen även år 2021. Enligt Vatteninformationssystem Sverige uppnår Fyrisån god kemisk ytvattenstatus i dagsläget och så även framöver om man inte tar med ämnen som kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter samt antracen. För kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter finns ett förslag från 2016-01-15 att mindre stränga krav ska gälla, vilket innebär att 2015 års halter inte får öka. För antracen gäller en tidsfrist till 2021. Miljöproblem som idag finns i Fyrisån är exempelvis övergödning och olika typer av miljögifter.

Förändringar

Förordnande om vattenskyddsområde

Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanens genomförande. Dispens från länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet.

Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst Sävjaån-Samnan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsten Sävjaån-Samnan negativt, då grundvattentäkten här skyddas av ett tjockt jordlager. Dessutom är marken inom planområdet redan hårdgjord och bebyggd.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån) och dagvatten

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för ytvatten (Fyrisån) negativt. Detta på grund av att planområdet redan är ianspråktaget av bebyggelse och marken till stora delar är hårdgjord. Bebyggelsen innebär inte att hårdgörandegraden inom planområdet ökar. Bebyggelsen som möjliggörs innebär inte heller någon tillkommande farlig verksamhet som kan förorena dagvattnet, då endast lokaler för centrumverksamhet och bostäder tillåts. Dagvattenhanteringen måste bidra till att miljökvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån till 2021 uppnås. De allmänna dagvattenledningarna i området har begränsad kapacitet och exploateringen får inte utgöra en ytterligare belastning.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten. Det finns möjlighet för infiltrering av dagvatten i det område som föreslås bli gård för de boende. Rening och fördröjning ska åstadkommas genom att leda dagvattnet till planerade grönytor inom planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatustruktur

Kvarteret Rosen avgränsas av S:t Göransgatan och Liljegatan. S:t Göransgatan har en karaktär av villagata med låghastighetsområde och har hastighetsbegränsningen 30 km/h. Gatan har ett körfält i vardera riktningen med kantstensparkering västerut. Angöring till fastigheterna sker dels via S:t Göransgatan och dels via Liljegatan.

Liljegatan har två körfält i vardera riktningen med en bred refug i mitten. Hastighetsbegränsningen varierar mellan 50 km/h och 30 km/h. I norrgående riktning finns kantstensparkering.

Trafikflöden

För Liljegatan finns en trafikflödesberäkning från 1986, då uppmättes 1 200 fordon rörelser/årsmedeldygn. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att trafikflödet på Liljegatan har sjunkit något sedan 1986, men att det inte skett några större förändringar sedan dess. Uppskattade trafikflöden på S:t Göransgatan är 300 fordon rörelser/årsmedeldygn.

Kollektivtrafik

Omkring 500 meter från kvarteret finns Uppsala centralstation, men tillgång till både järnväg och bussar. På Fålhagsleden, cirka 200 meter från planområdet, finns närmaste busshållsplats.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Idag finns endast trottoarer utmed Liljegatan och S:t Göransgatan. Cyklister hänvisas till körbanan. Cykelparkering sker i närheten av entrén till befintlig mataffär.

Förändringar

Gatustruktur

Gatustrukturen kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen. Däremot kommer gång- och cykelbanor att breddas.

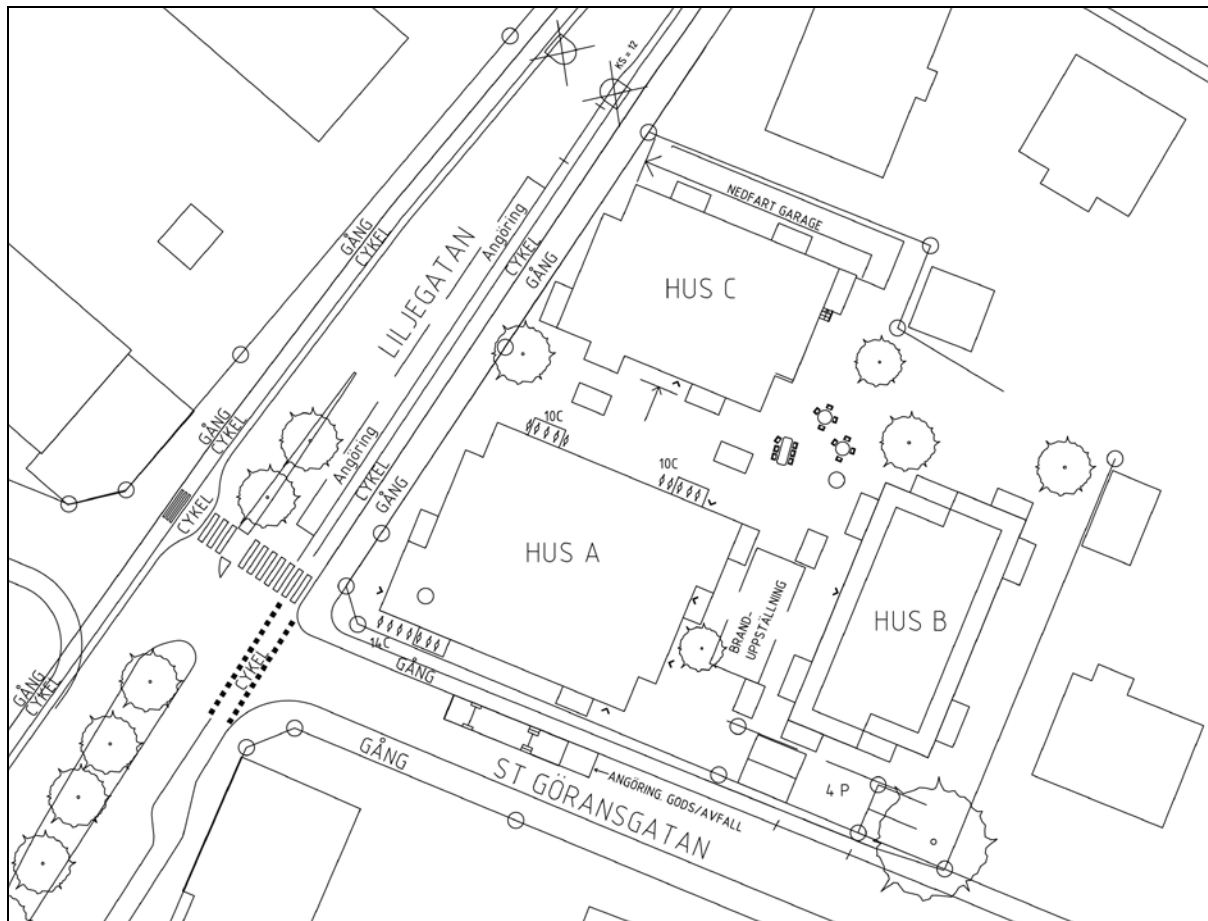


Illustration som visar tänkt angöring och utformning av gång- och cykelstråk. Illustrationen är gjord av Iterio.

Trafikflöden

De beräknade trafikflödena till 2030 är 1 500 trafikrörelser/årsmedeldygn på Liljegatan och 300 trafikrörelser/årsmedeldygn på S:t Göransgatan.

Den nya bebyggelsen kan antas generera 1,2 fordonsrörelser per boende, enligt den trafikutredning som tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Kvarteret kommer därmed att alstra cirka 137 fordonsrörelser/årsmedeldygn.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer inte att påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Angöring

Avståndet mellan sopbil och miljörum får maximalt vara 10 meter för att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. För att uppnå önskad standard anläggs en lastplats längs Liljegatan. Lastplatsen ska vara 2,5 meter bred för att fordonet inte ska påverka övrig trafik. Till verksamheten i bottenvåningen kommer varutransporter. Dessa angör byggnaden via en lastplats vid kantstenen på S:t Göransgatan. Lastzonen vid S:t Göransgatan för uppställning av avfallsfordon och övriga leveranser behöver säkerställas med hjälp av trafikreglering.

Parkering för bilar

Kvarteret Rosen ligger i ett centralt läge med god tillgänglighet både till Resecentrum's södra uppgång samt till kollektivtrafikstråk. Det är enkelt att nyttja både bussar och tåg, vilket underlättar ett lägre bilinnehav för de boende.

Ett garage kommer att anläggas under delar av kvarteret. Garagein- och utfarten kommer att vara placerad mot Liljegatan. För att föraren ska ha god sikt ska 2,5 meter från utfarten vara hinderfritt och hinder får inte vara högre än 0,8 meter. Vid utfarten ska ett vilplan på 5 meter med en maxlutning på 5 % placeras. I garaget planeras 31 parkeringsplatser varav 2 handikapparkeringsplatser.

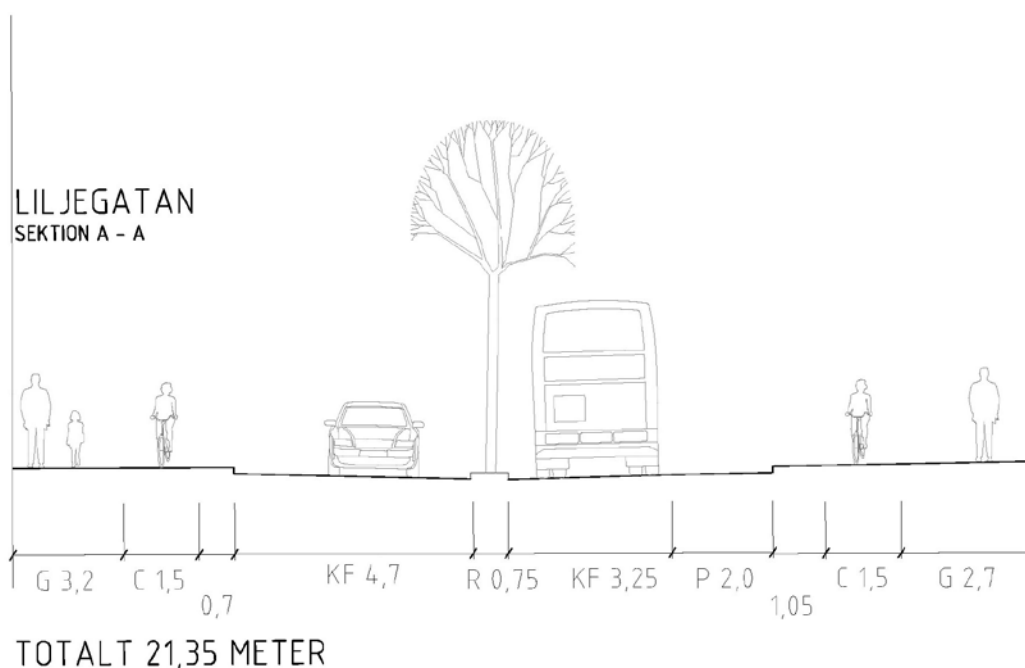


Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut. Utfarten som möjliggörs i detaljplanen är trafiksäker, ytterligare in- och utfarter är inte lämpliga utifrån trafiksäkerhetssynpunkt.

För att tillgodose behovet för verksamhetens personal och besökare behålls befintliga parkeringsplatser utmed Liljegatan. Dessa utgörs av två parkeringsplatser och en handikapparkeringsplats. Det finns yta att placera parkeringsplatserna på kvartersmark men befintliga parkeringsplatser har föreslagits ligga kvar. Liljegatans körfältsbredd är 5,4 meter, med parkeringsfickor längs gatan minskas körfältsbredden till 3,25 meter. Efter kvarteret sänks hastigheten till 30 km/h och vägmiljön ska inbjuda till en låg hastighet, därför har parkeringsfickor valts för att ligga som en avsmalning. Kvartersmarken nyttjas istället för gående. Längs Liljegatan placeras totalt sex parkeringsplatser. Resterande fyra parkeringsplatser placeras utmed S:t Göransgatan. Då parkeringsplatserna ska vara inom kvartersmark, enligt parkeringsriktlinjerna, kommer bilarna att köra över gångbanan för att parkera. För att undvika backande rörelse över gångbanan har parkeringsplatserna placerats parallellt med gatan.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Uppsala kommun har planer på att förlänga gång- och cykelbanan till Torkelsgatan. Utmed Liljegatan kommer trottoarerna att breddas till 5 meter för att möjliggöra en enkelriktad gång- och cykelbana.



Sektion Liljegatan, sektionen är gjord av Iterio AB.

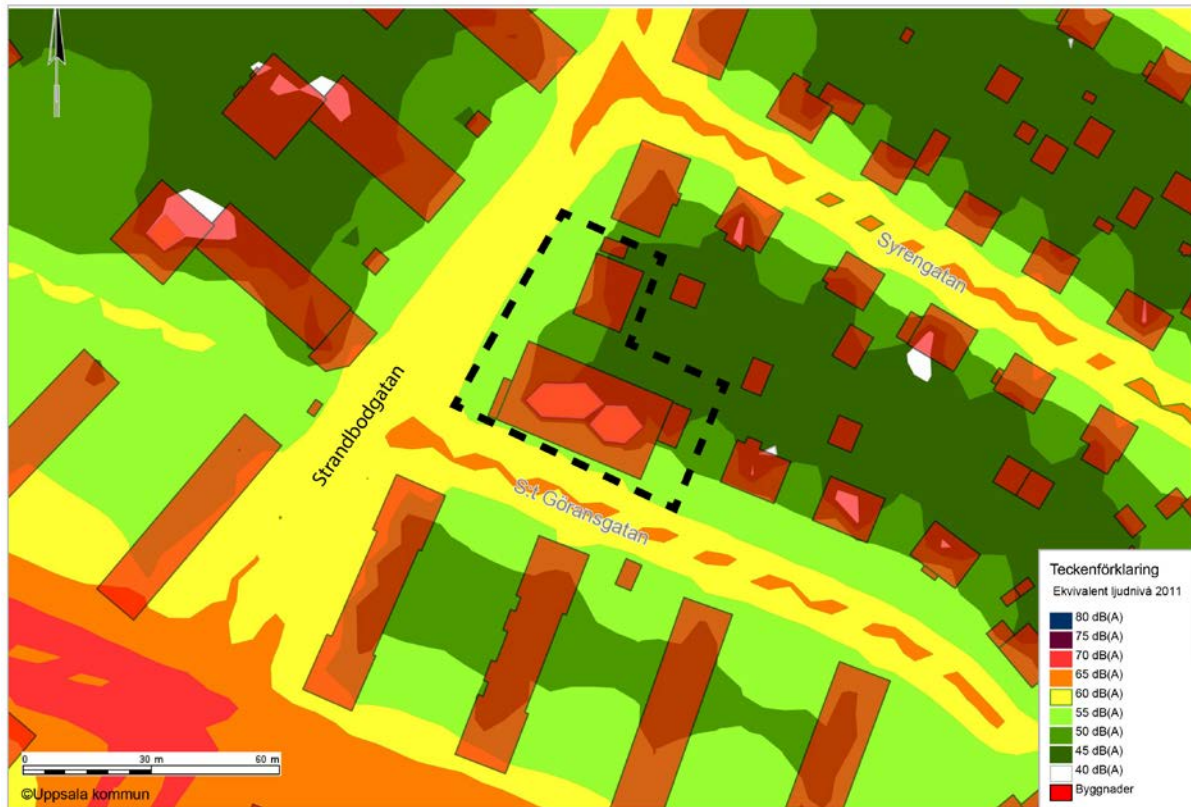
Trottoaren utmed S:t Göransgatan kommer att breddas till 2,5 meter.

Antalet cykelparkeringar ska följa Uppsala kommuns parkeringsriktlinjer.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller



Planområdet är markerat med streckad linje.

Idag ligger bullernivåerna på mellan 50 dB(A) och 55 dB(A) inom planområdet.

Solinstrålning

Befintliga byggnader inom planområdet utgörs av ett bostadshus i två våningar och en mataffär i en våning. Dessa byggnader skuggar inte intilliggande bebyggelse.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga markföroreningar. Men strax utanför planområdet på Syrengatan 12 finns förorenad mark, då det funnits en mindre kemtvätt där som använt lösningsmedel. Den förorenade marken är av riskklass 3 enligt MIFO-klassningen. Det går inte helt att utesluta att föroreningar kan finnas på angränsande fastigheter, men risken bedöms som liten. Vid schaktning inom planområdet behöver entreprenörer vara informerade och uppmärksamma. Påträffas en misstänkt förorening ska miljöförvaltningen underrättas omedelbart.

Luft

I dagsläget finns ingen risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids, då planområdet ligger i ett öppet stadsrum med låg bebyggelse. Varken på Liljegatan eller på S:t Göransgatan uppkommer nivåer som ligger nära gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft.

Radon

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Översvämning

Kvarteret Rosen gränsar till ett instängt område i korsningen Liljegatan/S:t Göransgatan varifrån vatten inte kan avrinna ytledes.



Instängt område varifrån ytvatten inte kan avrinna.

Förändringar

Störningsskydd mot buller

En bullerutredning har gjorts av Bjerking AB, 2014-07-10. Denna utredning visar att den ekvivalenta ljudnivån är lägre än riktvärdet 55 dB(A) vid samtliga fasader. Den maximala ljudnivån vid fasad är också lägre än riktvärdet 70 dB(A). Detta innebär att riksdagens riktvärden för trafikbuller uppfylls för samtliga lägenheter. Trafikmängderna i planområdets närhet beräknas vara oförändrade till år 2030.

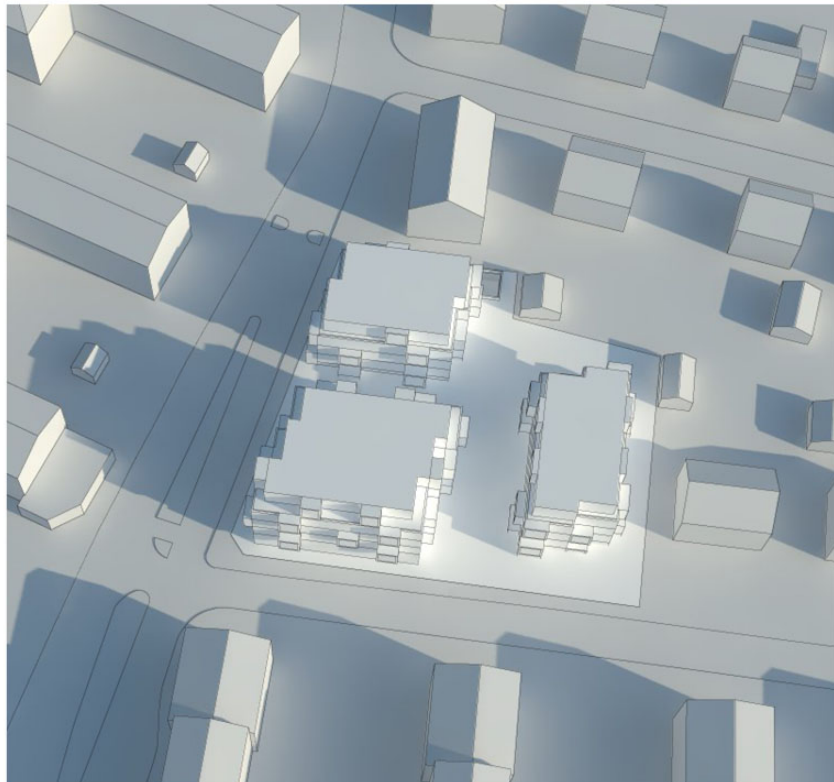
- V₁ Där bullernivåer överstiger 55 dB(A) ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller luddämpad sida med högst 50 dB(A) ekvivalent nivå (45 dB(A) ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller luddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

Solinstrålning

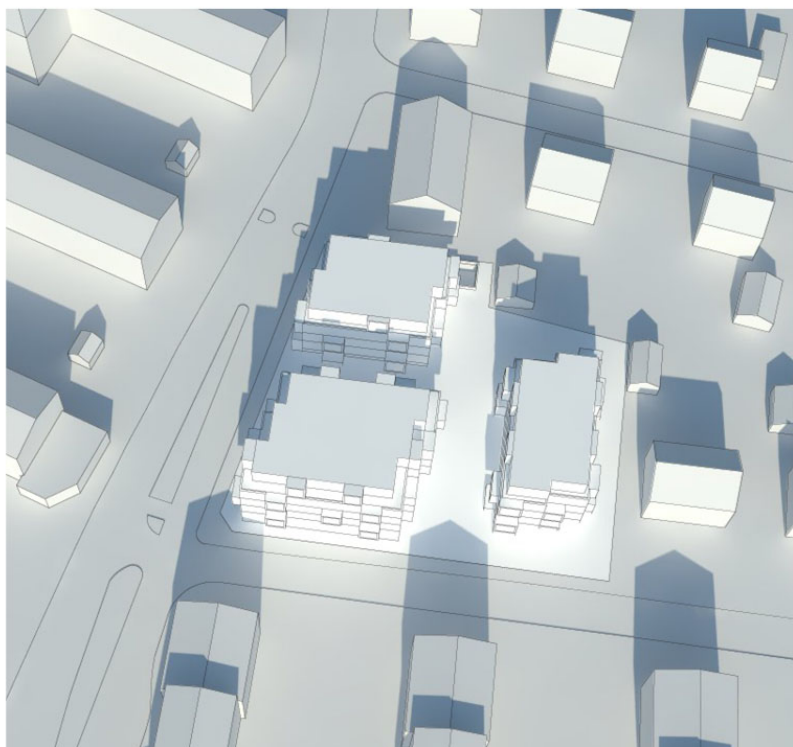
Solstudier har gjorts för att se både hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse samt hur solförhållandena på gårdarna blir för den nya bebyggelsen. Befintlig bebyggelse påverkas

endast marginellt av den tillkommande bebyggelsen. Bebyggelsen väster om Liljegatan kommer att skuggas under den mörka tiden på året, men endast under förmiddagen. Delar av bostadsgården kommer att vara solbelyst under olika tider på dagen.

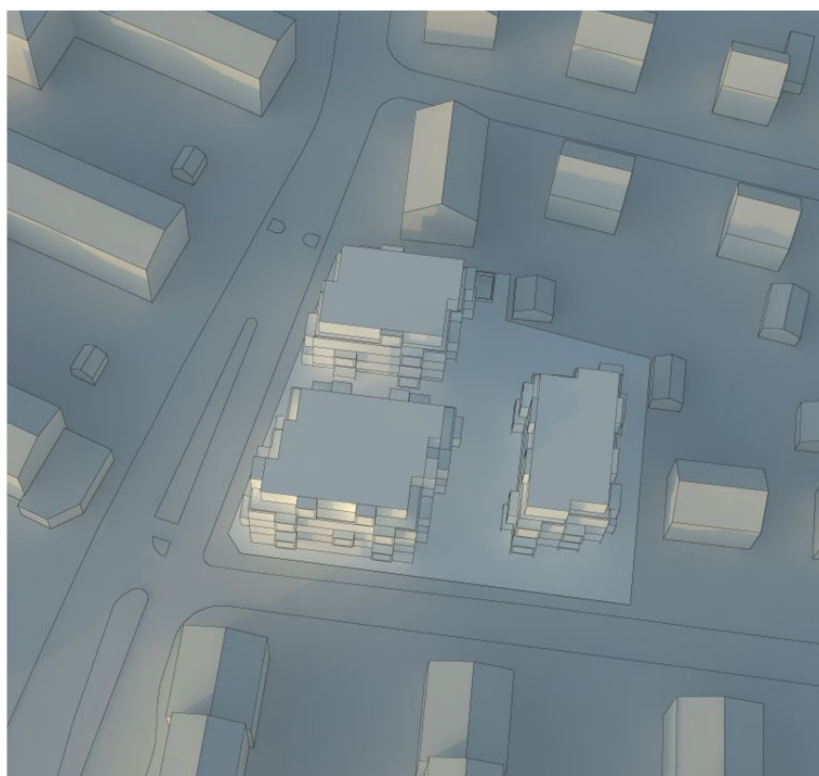
Vår- och höstdagjämning



21 MARS 09.00

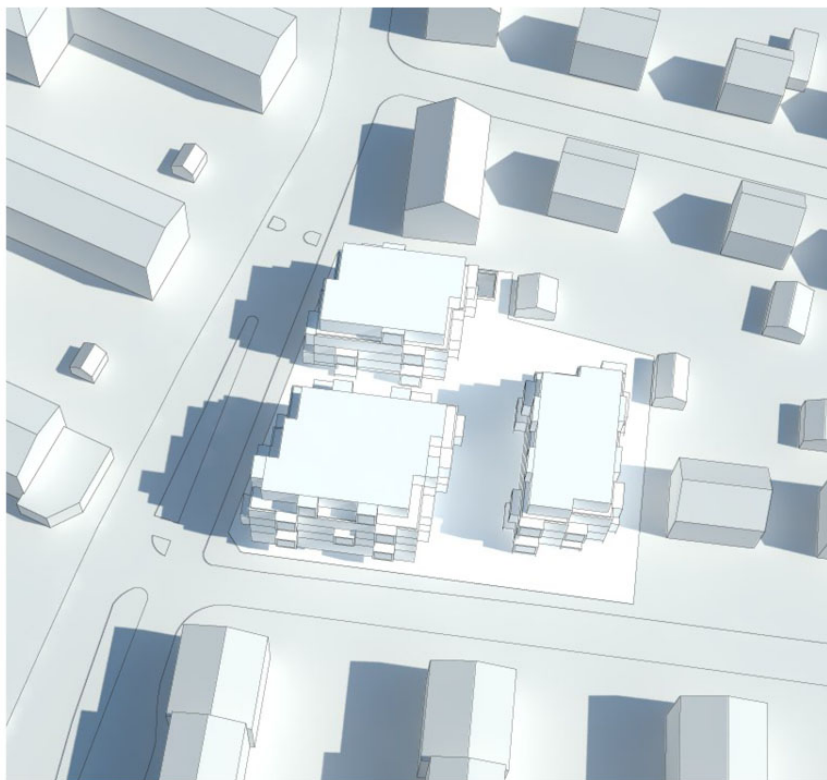


21 MARS 13.00

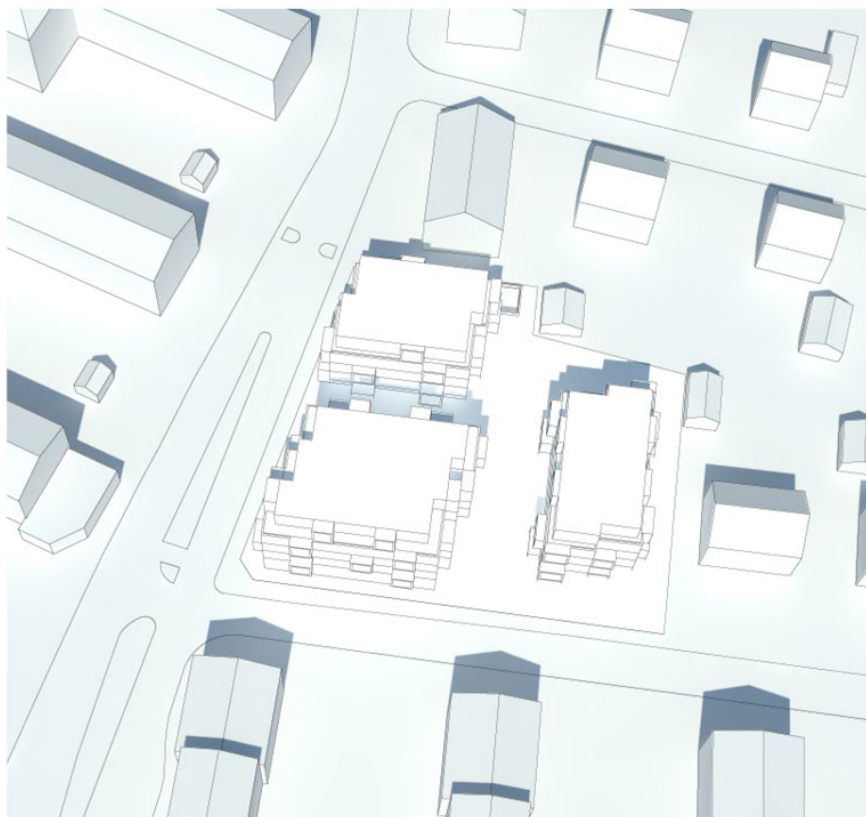


21 MARS 17.00

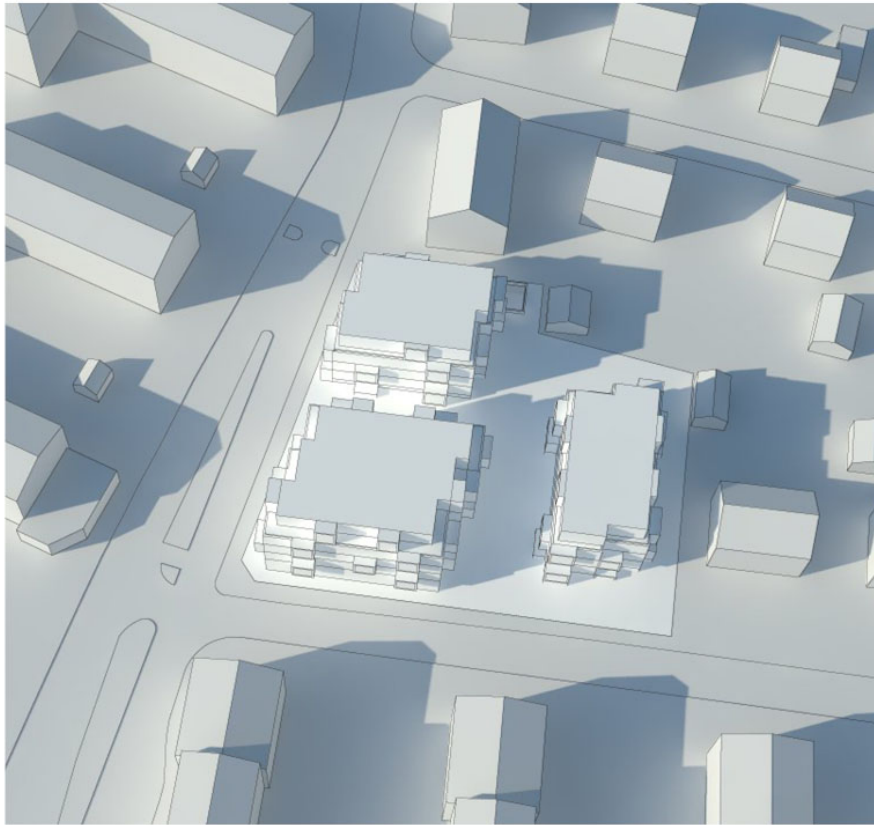
Juni



21 JUNI 09.00



21 JUNI 13.00



21 JUNI 17.00

Luft

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av punkthus. Det är möjligt för luften att cirkulera mellan huskropparna. Dessutom är tillskottet av lägenheter litet och därmed tillkommer inte några större trafikflöden som kan påverka luftkvaliteten negativt.

Klimat

Detaljplanen bedöms inte påverka klimatet negativt, då den nya bebyggelsen lokaliseras i ett område med god kollektivtrafiksörjning samt en god tillgång till både kommersiell och offentlig service som ger förutsättning att minska bilanvändandet.

Brand

Ett område på gården får inte bebyggas med kompletteringsbyggnader, för att det ska vara möjligt för brandförsvaret att ställa upp sina bilar där vid eventuell brand. Det finns plats för både stegbil och stegar inom planområdet. Byggrätterna är större än de planerade husen. Det är möjligt att skapa de avstånd mellan som krävs för brandsäkra byggnader. Brandsäkerheten ska kontrolleras i samband med bygglov.

Översvämning

Gatans höjd kommer inte att förändras när detaljplanen genomförs. Vattnet från det instängda området, vid korsningen Liljegatan/S:t Göransgatan, påverkar endast byggnaden i hörnet mot korsningen. I denna byggnad kommer inga bostäder att placeras i bottenvåningen. För att skydda installationer som är viktiga för byggnaden, kan dessa placeras i vattensäkra rum. Lokalen för centrumverksamhet har inte lika stora skyddsvärden som bostäder och det är möjligt att den översvämmas vid kraftiga regn. I de övriga två byggnaderna kommer bostäder att placeras i bottenvåningen. Dessa byggnader påverkas dock inte av det instängda vattnet. I projektet planeras

bostädernas golv att placeras 0,3 meter (utmed Liljegatan) respektive 0,7 meter (utmed S:t Göransgatan) över nuvarande marknivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät för vatten och avlopp. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. I S:t Göransgatan och Liljegatan ligger flertalet VA-ledningar ca 2 meter från planområdets gräns. Vid genomförandet av detaljplanen och schaktning under ledningsnivå måste försiktighetsåtgärder vidtas. Avrinning från garage ska i första hand tas om hand i avdunsningsrännor istället för att anslutas till avlopp.

Avfall

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Sophämtning kommer att ske från S:t Göransgatan, via angöringsplats på gatan. Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

El, tele och bredband

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät för el, tele och bredband.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Byggherrarna ska bekosta de ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen.

Vattenfall har idag en ledning över kvartersmark som kommer att behöva flyttas ut i gata. Det finns också en mindre nätstation som kan behöva flyttas i samband med byggnationen. Exploatören ansvarar för och bekostar omdragning av befintliga ledningar som berörs av plangenomförandet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram i samband med arbetet med detaljplanen.

Luftföroreningar, PM10 partiklar

Planområdet ligger i ett område med liten risk för förhöjda halter av luftföroreningar.

Markföroreningar

Då inget tyder på att det finns risk för markföroreningar inom planområdet, har ingen markföroreningsutredning gjorts i samband med planarbetet. Skulle markförorening ändå påträffas under byggskedet är det byggherrens ansvar, enligt tillsynsmyndighetens krav, att marken saneras och att de förorenade massorna deponeras på en lämplig plats.

Solstudier

Platsens begränsade yta och behovet att skärma av buller skapar en smal bostadsgård. Detta innebär att solinstrålningen på gården begränsas under vissa tidpunkter på året.

Byggskedet

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

Ledningar

Ledningsägare enligt kontroll av ledningar 2014-04-26:

- IP-only: Det finns en ledning längs med den nordvästra sidan av Liljegatan. Ledningen berörs inte av detaljplanens genomförande.
- Uppsala Vatten och Avfall AB: Ledningarna för vatten, dagvatten och spillvatten ligger både i S:t Göransgatan och i Liljegatan. Det är endast mindre förändringar av allmän plats som möjliggörs i detaljplanen och dessa åtgärder bedöms inte påverka ledningarna negativt.
- Vattenfall AB Heat Nordic: Ledningarna ligger i Liljegatan och kommer inte att påverkas av planens genomförande.
- Uppsala kommun, gatubelysning: Ledningar för gatubelysning kommer att behöva flyttas med anledning av detaljplanens genomförande. Det kommer dock att finnas plats för ledningarna på allmän plats.
- Skanova: Ledningen ligger på allmän plats och kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen.
- Vattenfall Eldistribution AB: Det finns en ledning inom kvartersmark som kommer att behöva flyttas ut i S:t Göransgatan, då det är en allmän ledning.

I S:t Göransgatan och Liljegatan ligger flertalet VA-ledningar ca 2 meter från planområdets gräns. Vid genomförandet av detaljplanen och schaktning under ledningsnivå måste försiktighetsåtgärder vidtas. En riskanalys och åtgärdsplan ska tas fram med syfte att skydda de befintliga VA-ledningarna under anläggningsfasen. Samråd ska ske med Uppsala Vatten.

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

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning kommer att ske, då alla fastigheter inom planområdet slås samman till en fastighet.

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns två fastighetsindelningsbestämmelser för planområdet. En fastighetsindelningsbestämmelse för del av kvarteret Rosen fastställdes 1934. Den medger inte avstyckning från fastigheten Fålhagen 43:16. En fastighetsindelningsbestämmelse för del av kvarteret Rosen fastställdes 1970. I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna. Det är endast inom det aktuella planområdet som fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den tidigare detaljplanen fortsätter att gälla. Den tidigare detaljplanen medger en byggnad för handel i en våning och bostadshus i två våningar. Övrig mark inom planområdet får inte bebyggas. Trycket att utveckla fastigheterna kommer att kvarstå, då de ligger i ett centralt läge och i en kontext där det händer mycket stadsbyggnadsmässigt. Den kulturhistoriskt intressanta byggnaden kan stå kvar.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som utgörs av en byggnad i en våning samt en tvåvåningsbyggnad ersätts med högre bebyggelse. Detaljplanen påverkar stadsbilden på ett positivt sätt och följer riktlinjerna i översiktsplanen, då planområdet ligger inom stadsväven och utmed ett stråk som är lämpligt för bebyggelsetillskott. Ett tillskott med handel i bottenvåningen i detta läge förstärker den centrumnod som finns i läget idag. Dessutom sker utvecklingsprojekt utmed olika delar av Strandbodgatan, vilket gör att gatan kommer att få mer innerstadskaraktär.

Kulturarv

En byggnad som är kulturhistoriskt intressant rivs och ersätts med ett flerfamiljshus. Detta tillskapar nya bostäder i ett attraktivt läge. Byggnaden har både kulturhistoriskt intressanta strukturella värden och kulturhistoriska värden som enskilt byggnadsverk. Det ligger dock i en brytpunkt i Leches strukturella plan, på gränsen mellan lamellstaden och villastaden vilket skapar möjligheter för ett nytillskott, utan att det blir svårt att avläsa Leches tankar med stadsutvecklingen. Den nya bebyggelsen utgör en form av större stadsvilla som utgör en modern form av de flerfamiljsvillor som Leche föreslog i detta läge. Detta gör det möjligt att behålla stadsstrukturen i detta läge. Motivet till att det är möjligt att riva befintlig byggnad utifrån dess enskilda allmänna kulturhistoriska värden är att det finns ett flertal hus med liknande karaktär och värden i närområdet, samt i andra delar av Uppsala. Den nya bebyggelsen har på sikt stora möjligheter att bli kulturhistoriskt intressant, då den utgör ett unikt inslag i miljön.

Naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på någon naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Cykelstråket utmed Liljegatan förstärks vilket har en positiv effekt för rekreationen i området.

Mark och vatten

Detaljplanen medför att mark som till stor del är hårdgjord ersätts med lokaler för bostäder och centrumändamål samt bostadsgårdar. Förändringen innebär inte att mängden dagvatten från området ökar. Dagvattnet blir renare eftersom det huvudsakligen kommer att rinna av från taktytor och bostadsgårdar. Parkering kommer att ske under mark i garaget vilket innebär att smutsigt vatten kommer att belasta avloppsledningsnätet istället för dagvattennätet. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för 2015 respektive 2021, se även rubriken ”*Miljö kvalitetsnormer för vatten*”.

Resurshushållning

Planen bidrar i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket i stort sett är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelsestillskottet i detta fall består av bostäder och lokaler för verksamhet bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av transporter, vatten och avlopp samt energi kan användas. Planområdet ligger också nära Uppsala centralstation och när kollektivtrafikstråk, vilket innebär att möjligheten är god att resa kollektivt till och från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen förväntas inte att påverka omgivningen vad det gäller buller och luft. Då kvarteret Rosen ligger centralt i Uppsala, förväntas att många av de framtida boende i första hand kommer att färdas med cykel eller kollektivtrafik. En ökad trafikbelastning till och från området kan därmed endast väntas vara marginell.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

En omvandling av befintlig bebyggelse till fler bostäder med lokaler för verksamhet i bottenvåningen innebär en ökad vitalisering i området som ger förutsättningar för att göra att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid. Gång- och cykelbanorna breddas och det kommer därmed att bli säkrare att röra sig i området. Bebyggelsen ger också förutsättningar för ett mer blandat stadsliv, vilket innebär att den upplevda tryggheten ökar. Detta gäller för alla ålderskategorier.

Tillgänglighet

Närheten till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Samtliga bostäder inom planområdet får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med närhet till förskola, då förskola bland annat finns vid stationsområdet. Det är också gångavstånd för barn till grundskolor, Almtunaskolan och Vaksalaskolan. Inom planområdet är det inte lämpligt med förskola, då tomten är för liten för att rymma en förskolegård. Det är dock längre för gymnasieungdomar att ta sig till skolan. Närmaste gymnasieskola finns i Boländerna eller i centrum.

Bostadsgården kommer att inrymma plats för rekreation och lek.

Upplåtelseformer

Bostäderna inom planområdet kommer att bestå av bostadsrätter. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Mötesplatser och stadsliv

En lokal för centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen på den nya bebyggelsen, i hörnläget mot Liljegatan/S:t Göransgatan. Då utveckling sker utmed olika delar av Strandbodgatan förväntas gatan få mer innerstadskaraktär och fungera som ett stråk för stadsliv.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger inom stadsväven, där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Planområdet ligger också inom ett stråk som är lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger centralt i staden med närhet till service av olika slag.

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.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, *Uppsala stad*. Genomförandet av detaljplanen bedöms dock inte ha negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, då varken siktlinjer, centralmaktens, domkyrko- eller lärdomsstadens bebyggelse påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 då det finns miljökvalitetsnormer för Fyrisån, miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan samt förordnad om vattenskyddsområde. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna eller förordnandet om vattenskyddsområde negativt, då det rör sig om en mindre komplettering med bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet i ett redan bebyggt område.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala februari 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sofie Rosell Güler
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2015-04-07

2016-03-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2016-06-22

2017-05-11