

Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

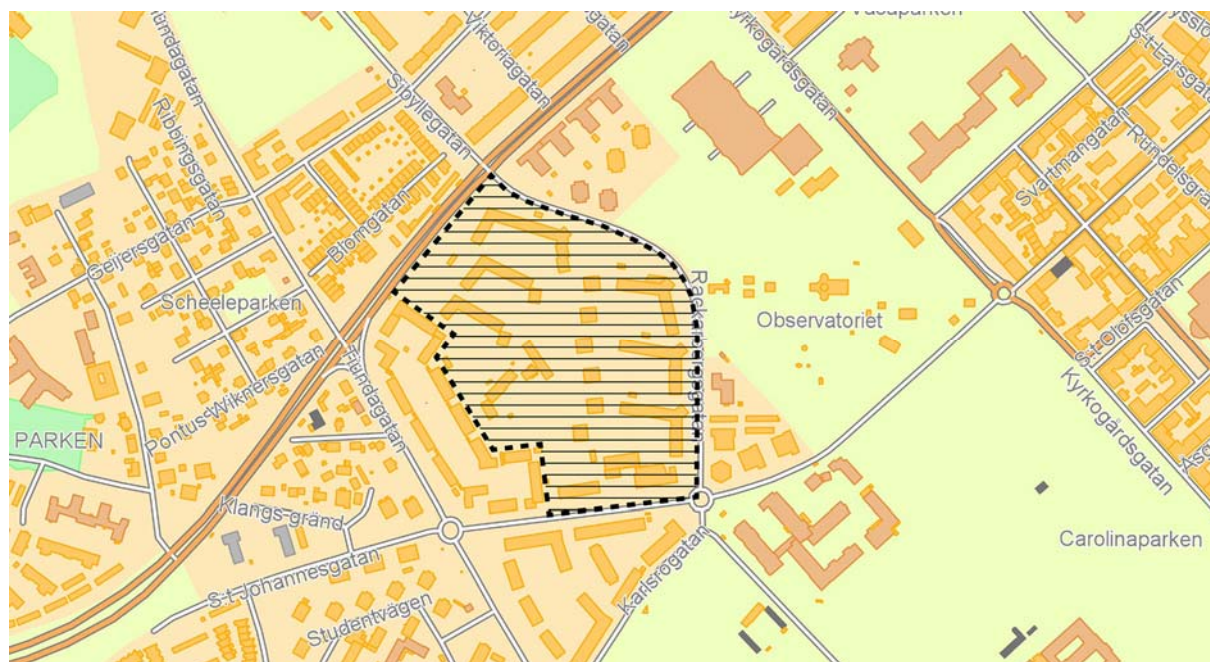
Diarienummer
PBN 2015-001530

Planbeskrivning

Detaljplan för Rackarberget

Utökad planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 20 februari och 3 april 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| HANDLINGAR | 3 |
| Samrådshandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läshänvisningar | 3 |
| Medverkande | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| MILJÖBALKEN..... | 4 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap | 4 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap | 4 |
| Miljöbalkens övriga kap | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 5 |
| Översiktsplan (ÖP 2016) | 5 |
| Detaljplaner | 6 |
| Andra kommunala beslut och pågående projekt i anslutning till planområdet | 6 |
| STADSBYGGNADSVISION | 6 |
| OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 7 |
| Plandata..... | 7 |
| Allmän områdesbeskrivning | 8 |
| Landskapsbild, stadsbild | 9 |
| Kulturmiljö | 9 |
| Naturmiljö..... | 12 |
| Bebyggelse och gestaltning | 12 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 14 |
| Friytor..... | 16 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade..... | 17 |
| Mark och geoteknik | 17 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 18 |
| Hälsa och säkerhet..... | 20 |
| Teknisk försörjning | 23 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE..... | 25 |
| Organisatoriska åtgärder | 25 |
| Tekniska åtgärder..... | 25 |
| Ekonomiska åtgärder..... | 26 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 27 |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet..... | 28 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 29 |
| Nollalternativ | 29 |
| Planförslag, miljöaspekter | 29 |
| Planförslag, sociala aspekter | 30 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 31 |
| Översiktsplan..... | 31 |
| Miljöbalken..... | 31 |

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

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

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och på Stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av personuppgiftslagen (PUL).

Läshänvisningar

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 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 följebrevets baksida.

Medverkande

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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



Kartan visar planområdets läge och omfattning.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

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

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljö-
påverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

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

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

Motiverat ställningstagande

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2016-04-18.

Miljöbalkens övriga kap

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna Uppsala- och Vattholmsåsarna, fastställt 1989. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Det innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal trädrader som kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan (ÖP 2016)

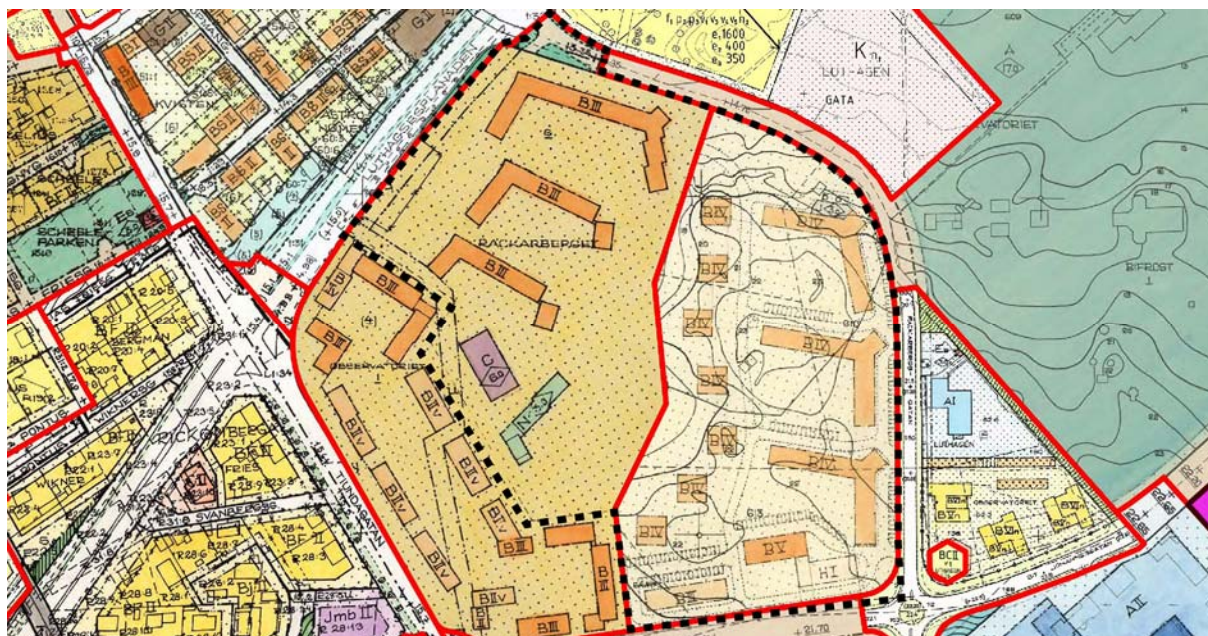
Uppsala kommuns översiktsplan, ÖP 2016, talar om att skapa närhet och mervärden när vi utvecklar kommunen. För att göra det möjligt används olika strategier, som i översiktsplanen benämns Uppsalapriniciperna. De fysiskt strukturerande principerna är *koncentrera*, *blanda* och *koppla samman*. Det innebär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

I ÖP 2016 gränsar planområdet till det område som utgör innerstaden. Luthagesplanaden är utpekad som stadsstråk, det vill säga ett strategiskt gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. Stadsstråken är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken och de flesta av stråken har grundläggande potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse. Planområdet i sig omfattas av

markanvändningssorten *övrig stadsbygd*. Stadsbygden är de delar av staden som *inte* utgörs av innerstad, stadsnoder, stadsdelsnoder, stadsstråk, grönområden eller verksamhetsområden. Stadsbygden ska fortstätta utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen, med tyngdpunkt på fler bostäder. Den ska också rymma vardagsfunktioner, som kompletterar utbudet i stadens tätare delar och inslag av lokaler för verksamheter ska utvecklas i takt med bostäderna. Lokala servicepunkter ska ges utrymme att utvecklas. Förtätning är särskilt prioriterat inom cykelsavstånd (4 kilometer) från centralstationen. Vid utveckling av stadsbygden är kopplingen till en successivt växande innerstad viktig att beakta.

Detaljplaner

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



Gällande detaljplaner, utsnitt ur planmosaik.

Andra kommunala beslut och pågående projekt i anslutning till planområdet

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2015-09-24 om positivt planbesked för att påbörja detaljplanläggning av Rackarberget med utökat planförfarande.

Sydväst om planområdet pågår ett detaljplanearbete för Studentvägen. Syftet är att göra det möjligt att förtäta området med ytterligare bostäder.

STADSBYGGNADSVISION

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

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

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



Flygfoto över planområde, indelat i fastigheter.

Areal

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

Markägoförhållanden

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

Tidplan

Detaljplanarbetet genomförs med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och de nya bestämmelserna om planprocessen som trädde i kraft den 1 januari 2015 (SFS 2014:900). Ett antagande av detaljplanen beräknas ske under det tredje kvartalet 2017. Byggstart planeras ske under år 2018.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

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

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



Rackarberget, befintlig bebyggelse i form av lameller och punkthus.



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

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

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

Förändringar

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

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

Kulturmiljö

Förutsättningar

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

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

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

I områdets mitt finns ett par enplansbyggnader avsedda för förskoleverksamhet. Den nyaste av dessa (det vill säga av de permanenta byggnaderna, ej de senare uppförda paviljongerna) ritades av arkitekten Sven Jonsson och uppfördes i mitten av 1960-talet. Den äldsta förskolebyggnaden är ritad av Bruno Mathsson och uppfördes 1954, det vill säga i samband med byggandet av "Gamla Studentstaden". Bruno Mathsson, som är mer känd som möbelformgivare, ritade endast omkring 35 hus totalt under sin tid som arkitekt. Förskolan är den enda av hans hus som finns i Uppsala län. Mathsson utvecklade och tillämpade ett helt eget system för byggandet av sina hus. Vid byggandet av förskolan tillämpades både hans fönstersystem Brunopane och det patenterade vattenburna golvvärmsystemet. I samband med planarbetet har en kulturhistorisk värdering av byggnaden utförts

av A-sidan arkitekter, på uppdrag av Uppsalahem. Byggnaden värderas högt utifrån en rad aspekter, som bland annat arkitekturhistoriska och byggnadstekniska men även utifrån sällsynthet.

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

Förändringar

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

III, IV, V, VII *Högsta antal våningar (PBL kap 4 § 11)*

f₁ *Punkthus. (PBL kap 4 § 16)*

f₂ *Den översta våningen ska vara indragen från fasadliv. (PBL kap 4 § 16)*

Syftet med bestämmelserna om våningsantal är att säkerställa att de nya byggnadernas höjd samspelar med den befintliga bebyggelsen. Det nya huset i hörnet Rackarbergsgatan-S:t Johannesgatan tillåts bli högre än nuvarande byggnad. Det samma gäller de två punkthus som är möjliga att uppföra längs med Rackarbergsgatan. De tillåts bli högre än övriga punkthus. Nya punkthus ska liksom befintliga ha en indragen översta våning.

f₃ *De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmateriell samt takets utformning. Byggnaderna ska anpassas till områdets topografi. (PBL kap 4 § 16)*

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

Förändringar/kompletteringar av den befintliga bebyggelsen ska också ske med varsamhet och med omsorg om detaljer, i syfte att värna kulturmiljövärdena. Bruno Mathssons byggnad ska bevaras och förses med skyddsbestämmelser.

r *Byggnad får inte rivas (PBL kap 4 § 16)*

q *Särskilt värdefullt byggnadsverk som inte får flyttas, byggas på eller byggas till. Byggnadsverkets exteriör ska bevaras, liksom de ursprungliga tekniska system som har betydelse för byggnadsverkets exteriör. Vård och underhållsarbeten ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig. (PBL kap 4 § 16)*

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

De nya byggnaderna ska liksom de befintliga anpassas till terrängen. En bestämmelse om att suterrängvåning får utföras utöver högsta angivet våningsantal syftar till att främja en god terränganpassning i de delar där höjdskillnaden är som störst.

v₁ *Utöver högsta angivna våningsantal får suterrängvåning anordnas. (PBL kap 4 § 16)*



Illustrationsplan som redovisar den föreslagna bebyggelsen i förhållande till den befintliga.
(A-sidan, Bjerking)

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

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

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

n₃ *Marken är avsedd för trädrad. (PBL kap 4 §10)*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

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



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

Förändringar

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

B *Bostäder (PBL kap4§5)*

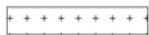
Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets kulturvärden. Nya hus ska ha samma skala och karaktär som befintliga och uppföras väl anpassade till platsens topografi (se även *Kulturmiljö*). Byggnaderna ska i huvudsak placeras i linje med detaljplanens illustrationer och exploateringsgraden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

e₁₀₀₀ *Största byggnadsarea i m²(PBL kap 4 § 11)*

p₁ *Byggnad ska i huvudsak placeras i enlighet med detaljplanens illustrationer (PBL kap 4 § 16)*



Marken får inte förses med byggnad (PBL kap 4 § 16)



Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad (PBL kap 4 § 16)

De nya byggnadernas höjder ansluter i huvudsak till de befintliga hushöjderna i området. Störst skillnad blir det i hörnet där Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan möts. Den nya byggnaden tillåts bli 5 våningar hög längs med Rackarbergsgatan och 4 våningar i hörnet, detta i kontrast till dagens enplansbyggnad (IV, V). Syftet är dels att göra det möjligt att bygga bostäder ovanpå verksamhetslokalerna men dels också att definiera gaturummet och stärka den platsbildning som finns öster om det planerade femvåningshuset.

De nya punkthusen inne i området ska uppföras i samma skala och höjd som de befintliga punkthusen, det vill säga fem våningar, exklusive eventuell suterrängvåning. De två nya punkthusen som planeras längs Rackarbergsgatan tillåts bli högre och kan uppföras med sju våningar. Därutöver får suterrängvåning anordnas i syfte att ta upp markens lutning.

III, IV, V, VI *Högsta antal våningar (PBL kap 4 §11)*

v₁ *Utöver högsta angivna våningsantal får suterrängvåning anordnas. (PBL kap 4 § 16)*



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



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

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

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



Centralt i området finns en så kallad förskolepaviljong.

Förändringar

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

S₁ Förskola. Lokaler för förskola ska finnas

S₂ Förskola. Lokaler för förskola medges

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

C₁ Centrum. Lokaler för centrumverksamhet medges.

C₂ Centrum. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen av den nya byggnaden längs med S:t Johannesgatan.

C₃ Centrum. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i suterrängvåning mot Rackarbergsgatan.

C₄ Centrum. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen mot Luthagsplanaden

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra samt, i strategiska lägen, säkerställa verksamheter inom planområdet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter som till exempel handel, café, restaurang, samlingslokal, gym och

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

K *Kontor. Lokaler för kontor medges*

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

f₄ *I lokaler för centrumverksamhet i nya byggander ska rumshöjden vara minst 3,6 meter. Vid lokaler i bottenvåningen ska lokalen ansluta mot gatumark.*



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

Fastighetsägaren Uppsalahem AB avser att även i fortsättningen upplåta lokaler till en livsmedelsbutik men sannolikt också andra verksamheter. I suterrängvåningen längs Rackarbergsgatan planeras lokaler som kan rymma gym och café, och den byggnaden längs Luthagesplanaden kan delvis bli aktuell för kontorslokaler. Under en övergångsperiod, i samband med att det nya huset i hörnet i anslutning till Rackarbergsgatan-S:t Johannesgatan uppförs kommer livsmedelsbutiken sannolikt finnas i en tillfällig lokal inom planområdet.

Friytor

Förutsättningar

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

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

Förändringar

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

gård₁ *Bostadsgård. Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Markbehandling och växtlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept. (PBL kap 4 §10)*

gård₂ *Bostadsgård. Plantering och plats utevistelse ska finnas. Gård för utevistelse och lek för förskola ska finnas. Markbehandling och västlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept. (PBL kap 4 §10)*

n₂ *Marken får inte användas för parkering. (PBL kap 4 § 13)*

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa att bostadsgårdarna och att förskolegården håller god kvalitet. Bostadsgårdarna ska utformas för olika målgruppers behov. Den stora gården i området mitt får heller inte användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att värna parkrummets gröna och öppna parkkaraktär i linje med områdets ursprungliga struktur.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

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

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

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

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



Utdrag ur jordartskartan, planområdet markerat.

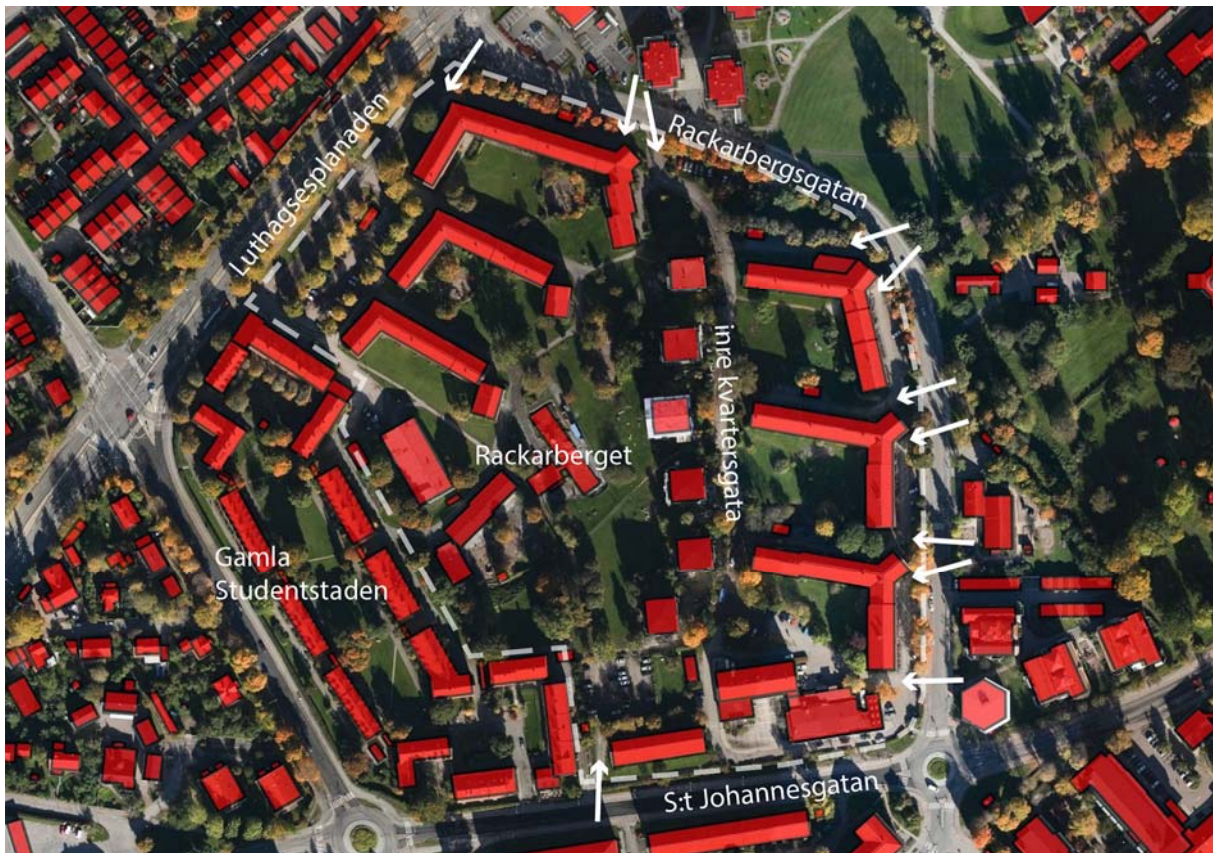
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon. Gällande skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten. Enligt kommunens sårbarhetskart är sårbarheten, det vill säga risken att påverka grundvattnet, medelhög till låg i området.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

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



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

2016 trafikerades Luthagsplanaden i höjd med planområdet med 12 705 fordon per dygn (VDT, veckomedeldygnstrafik). Tung trafik utgör cirka 12 % av antalet fordon och hastigheten är reglerad till högst 50 km/h. S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan trafikerades av 2 400 respektive 2100 fordon per dygn. Hastigheten är i nuläget reglerad till högst 50 km/h, även på dessa sträckor.

En hastighetsöversyn har gjorts och nya hastighetsregleringar införs löpande i staden. Från sommaren 2017 är den högsta tillåtna hastigheten för Luthagsplanaden 40 km/h. Längs Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan kommer högsta tillåtna hastigheten att sänkas till 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Längs S:t Johannesgatan går en av stadens snabbcykelleder, Flogstaleden. Den går mellan Observatorieparken och Flogstavägens nordvästra ände. En snabbcykelled är en cykelväg där kommunen satsar extra mycket på ökad framkomlighet. Kännetecknande för dessa cykelvägar är bland

annat bredden, att underlaget och belysningen är bra och att det är en tydlig separering mellan cyklister och fotgängare.

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

Kollektivtrafik

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

I augusti 2017 får Uppsala ett nytt stadsbusslinjenät som kommer att bestå av tolv busslinjer, varav en ringlinje. Busslinjerna numreras 1–12 och planområdet berörs av linje 5 och 6. Luthagsleden kommer att trafikeras av linje 6 som går mellan Stenhagen och Sävja via Resecentrum, och S:t Johannesgatan/Karlsrogatan kommer att trafikeras av linje 6 som går mellan Slavsta och Flogsta. Under hösten 2016 presenterade UL förslag till hållplatslägen samt genomförde samråd runt dessa. En hållplats längs S:t Johannesgatan försvinner när den del som löper längs Rackarberget inte längre trafikeras av busstrafik.

Parkeringsplatser

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


Förändringar

Gatunät

De angränsande gatorna ligger i huvudsak utanför planområdet. Endast en liten del av Rackarbergsgatan omfattas. Dessutom innebär detaljplanen att en del av kvartersmarken längs Luthagsplanaden övergår i gatumark. Detta för att delar av den befintliga gång- och cykelvägen längs Luthagsplanaden ligger på kvartersmark.

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

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

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.*
(PBL 4 kap § 9)

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

Gång- och cykeltrafik

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

Parkeringsplatser

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

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

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

Uppsalahem har utifrån erfarenhet från olika studentbostadsområden i centrala staden sett att behovet av bilparkeringsplatser inte är högre än 0,05 platser/lgh för boendeparkering. Det skulle innebära ett behov av totalt 70 bilplatser för samtliga bostäder i Rackarberget, det vill säga mindre än hälften av de platser som behövs i enlighet med Uppsala kommuns parkeringstal. Inom planområdet finns det utrymme att anordna alla de parkeringsplatser som behövs enligt Uppsala kommuns parkeringstal. Men att anordna alla de 192 bilplatserna innebär att delar av gårdarna måste tas i anspråk, varför det är lämpligt att följa det faktiska behovet för studentbostäder initialt och bygga resterande platser om boendeformen ändras eller när behovet av någon annan anledning uppstår. Cykelparkering kommer att anordnas i anslutning till bostäderna och i källarlokaliter.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

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



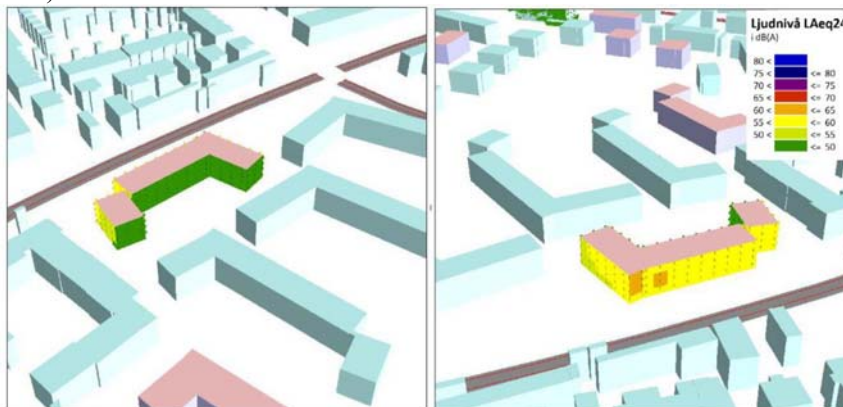
Utsnitt ur Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 utifrån nuvarande hastighetsbegränsningar.

En trafikbullerutredning daterad 2016-10-11 har tagits fram av Ramböll¹. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Hastigheten är satt till 40 km/h längs Luthagesplanaden och 30 km/h längs S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan i enlighet med den beslutade hastighetsöversynen för Uppsala kommun.

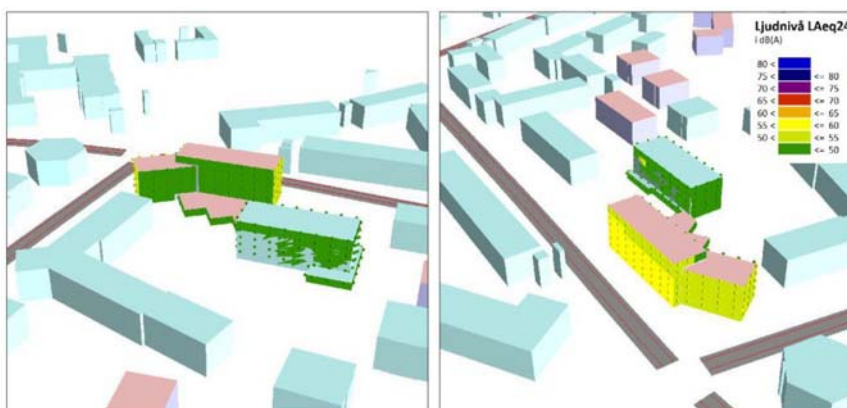
Från 2015-06-01 tillämpas förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden.

Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Det finns bra möjligheter till att anordna tysta uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent nivå och högst 70 dBA maximal nivå inom området. De maximala trafikbullernivåerna blir enligt utredningen under 70 dBA i hela planområdet.

Samtliga byggnader utom två får ekvivalenta trafikbullernivåer under riktvärdet 55 dBA på fasad. De hus som får högre nivåer är det nya huset längs Luthagesplanaden och huset i korsningen S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan, som båda får något högre nivåer på gatusidan (se bilder på nästa sida).



Fasadljudnivåer, ny byggnad längs Luthagesplanaden.



Fasadljudnivåer, ny byggnad längs S:t Johannesgatan.

Riktvärdena kan klaras genom att bostäderna utformas genomgående med ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m² gäller inte kravet på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, då är istället riktvärdet vid fasad 60 dBA ekvivalent nivå. En bestämmelse om trafikbuller har förts in där det är aktuellt.

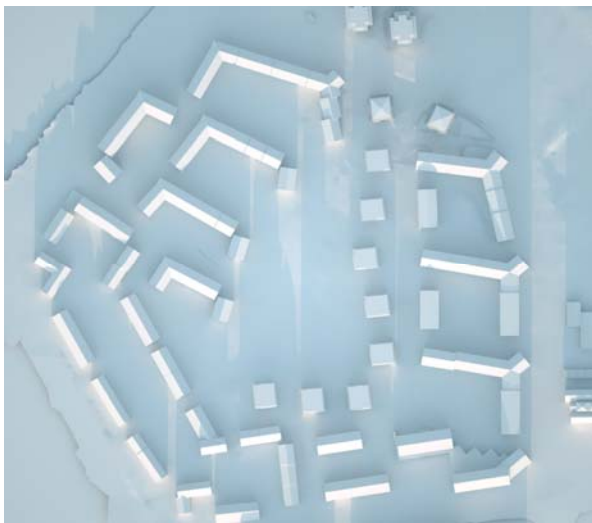
¹ Ramböll AB Rackarberget Trafikbullerutredning och PM Reviderade byggnader och hastigheter 2016

f₅ *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, med undantag för lägenheter under 35 m².*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god boendemiljö i alla lägenheter, utifrån den förordning som gällersedan 2015.

Sol och skugga

A-sidan arkitekter har i samband med planarbetet gjort en solstudie som redovisar hur den tillkommande bebyggelsen påverkar området och hur den befintliga bebyggelsen skuggar de tillkommande husen. Bilderna nedan visar solljusförhållandena mitt på dagen vid vår/höstdagjämning, midsommar och vinter. För midsommar visas även förhållandena kvällstid.



Vinter 12.00



Vår/höst 12.00



Midsommar 12.00



Midsommar 19.00

Solljusförhållandena är goda i planområdet och påverkas heller inte i någon högre grad av tillkommande bebyggelse. Gården till förskolan som är planerad att ligga i bottenvåningen i ett av de nya husen bör planeras så att tillgång på skugga kan säkras.

Markföroreningar

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

Luft

Vid planering och planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa. I samband med planarbetet har därför en bedömning av luftkvaliteten längs den berörda delen av Luthagsesplanaden utförts². Syftet med utredningen är att visa om det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) överskrids samt att visa utsläppsnivåerna i förhållande till miljö kvalitetsmålet³ *Frisk luft*.

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) klaras med stor marginal år 2020 då den nya bebyggelsen beräknas stå färdig. Såväl normer för årsmedelvärde, höga dygnsmedelvärden och höga timmedelvärden klaras. Halterna kommer dock öka från nuläget till år 2020, främst beroende på att gaturummets utvädring av luftföroreningar försämras, men även på grund av ökad trafikmängd. Till viss del motverkas detta av att fordonsparken förväntas bli något renare. Till år 2030 ökar trafikmängden ytterligare men i och med att avgaserna från fordonen förväntas bli ännu renare blir kvävedioxidhalterna då något lägre än år 2020. Även de striktare miljö kvalitetsmålen för kvävedioxid klaras.

PM10-halterna kommer också att öka från nuläget till år 2020 då bebyggelsen står färdig beroende på försämrade utvädring och ökad trafikmängd. Miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) klaras ändå med stor marginal när den nya bebyggelsen beräknas stå färdig år 2020. Såväl normer för årsmedelvärde och höga dygnsmedelvärden klaras. Till år 2030 ökar trafikmängden ytterligare vilket innebär något högre PM10-halter än år 2020. De striktare miljö kvalitetsmålen för PM10 kommer att klaras med undantag för årsmedelvärdet, både för år 2020 och år 2030. Vid den nya bebyggelsen är framräknad halt 15–20 µg/m³, vilket kan jämföras med miljö kvalitetsmålet på 15 µg/m³.

För partiklar (PM10) påverkar skärpta avgaskrav på fordonen mindre än vad de gör för halten NO₂. Det förklaras av att utsläppen domineras av slitagepartiklar genererade av dubbdäck vars andelar inte förväntas minska.

Översvämningssrisk

Planområdet ligger inte inom ett område som riskerar att svämmas över av vatten från Fyrisån, enligt underlag från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Översvämning kan dock ske på andra sätt, t ex vid skyfall.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och Förändringar

Vatten och avlopp, dagvatten

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

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

² SLB-analys PM 2016-10-06

³ Sveriges miljömål

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

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

Utredningen visar att de uppsatta kraven kan uppfyllas genom anläggning av makadammagasin om totalt 197 m³, uppdelat på flera magasin som placeras på olika lågpunkter inom planområdet. Den föreslagna lösningen kommer att resultera i att flödena från området kommer att minska i jämförelse med dagens flöden.

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

n₁ Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

I de lägen där dagvattenmagasinen föreslås reserveras mark för ändamålet genom planbestämmelser. Bestämmelsen *n₁* syftar till att säkerställa att den lösning som föreslås i utredningen är möjlig att genomföra. En bestämmelse om gemensamhetsanläggning kopplas till samma område. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att anläggningen kan skötas gemensamt av de som har nytta av anläggningen, i händelse av ägarbyte. Idag ägs kvartersmarken inom planområdet av en och samma fastighetsägare. Om planområdet även fortsättningsvis kommer att vara uppdelat i flera fastigheter och någon del byter ägare ska dagvattenhanteringen lösas och skötas gemensamt av de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen lösas enligt dagvattenutredningens förslag.

Avfall

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

El och värme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Det finns en elnätstation strax utanför planområdet som kan förstärkas vid behov.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

Exploateringsavtal

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning och byggskede

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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

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

Om markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas

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

Ledningar

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

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

En av Skanovas ledningar ligger inom mark som föreslås bli kvartersmark. Ett u-område, det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, föreslås för det berörda området. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet eftersom de befintliga dagvattenledningarna i anslutning till planområdet inte har tillräckligt stor kapacitet. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås att dagvattnet fördröjs genom fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se avsnittet *Vatten och Avlopp, Dagvatten* i kapitlet Teknisk försörjning. Idag ägs kvartersmarken inom planområdet av en och samma fastighetsägare. Om planområdet även fortsättningsvis kommer att vara uppdelat i flera fastigheter och någon del byter ägare, ska dagvattenhanteringen lösas och skötas gemensamt av de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Ekonomiska åtgärder

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

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Inlösen av allmän plats

Tidigare kvartersmark som i den nya planen ska övergå till allmän platsmark ska regleras över till lämplig kommunal fastighet.

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

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

Bygglovavgift

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

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

Delar av de privata fastigheterna Luthagen 61:3 och Luthagen 61:2 övergår till allmän plats. Delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:2 övergår till kvartersmark. Marken överläts till kommunen genom avtal mellan parterna. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva och iordningsställa den allmänna platsmarken.

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

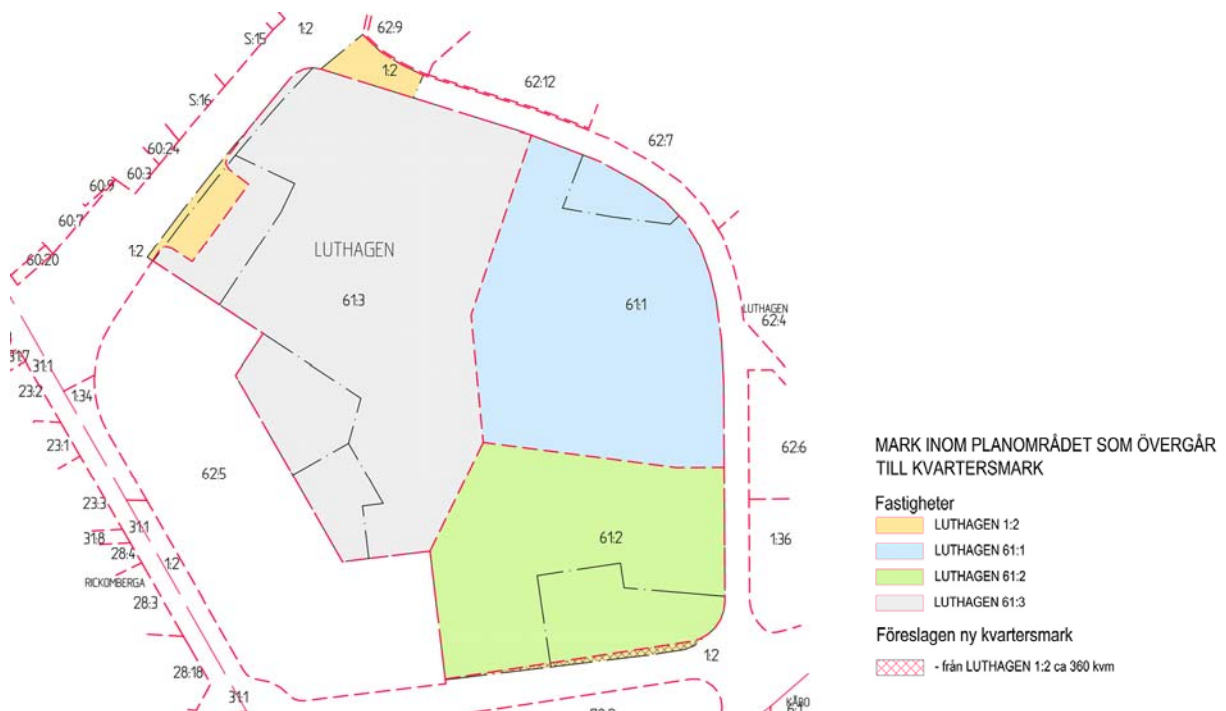
Upphävande av tomttilldelning

Gällande tomtindelning strider mot planförslaget. Tomtindelningen bör därför upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen medför att delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:2 övergår till att bli kvartersmark med bostads- och centrumändamål. De ytor som berörs är cirka 360 m².

En del av Luthagen 61:3 är redan i nuvarande plan planlagd som allmän plats och kommer så vara även i fortsättningen. Detta bör regleras så att den berörda delen av Luthagen 61:3 övergår till Luthagen 1:2. På motsvarande sätt är en del av Luthagen 1:2 längs Luthagesplanaden planlagd som kvartersmark. Den berörda delen bör genom fastighetsreglering övergå till Luthagen 61:3.



Karta som visar vilken mark som övergår från allmän plats till kvartersmark till följd av denna detaljplan.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

Planförslag, miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

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

Kulturmiljö

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

Naturmiljö

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

Rekreation och friluftsliv

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

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

Mark och vatten

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

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande bestämmelser ska följas.

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

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

Planförslag, sociala aspekter

Trygghet, säkerhet

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

Tillgänglighet

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

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

Barnperspektiv

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

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

Upplåtelseformer

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

Stadsliv och mötesplatser

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

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

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

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

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

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

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala februari 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2016-11-24

Datum
2017-02-08

Diarienummer
PBN 2015-001530

Detaljplan för Rackarberget

Utökad planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Utbildningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Telenor

Uppsala universitet, IT-strategiska avdelningen

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB

Landstingservice i Uppsala län

Posten Sverige AB

Upplandsmuseet

Församling Svenska kyrkan

Helga trefaldighet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Idrott och fritidsnämnden