

Handläggare
Saga Wingård
Louise Granér

Diarienummer
PBN 2015-3248

Planbeskrivning

Detaljplan för Glimmerns förskola

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2018-02-17



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen	5
Detaljplaner.....	5
Fastighetsindelningsbestämmelse	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Bebyggelse och gestaltning och kulturarv.....	7
Naturmiljö och utemiljö	8
Offentlig service	10
Friytor.....	10
Trafik och tillgänglighet.....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska åtgärder	13
Tekniska åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder.....	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	15
PLANENS KONSEKVENSER	15
Nollalternativ	15
Miljöaspekter	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	16
Översiktsplan	16
Miljöbalken.....	16

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning

Handlingen finns inte på webbplatsen på grund av personuppgiftslagen.

Läsanvisningar

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 förkommande bygglovprövning.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att det kommunala bolaget *Uppsala kommun Skolfastigheter AB* ska kunna fastighetsbilda den mark de förvärvat i samband med bolagets bildande. Syftet är också att förskolan på lång sikt ska kunna växa och rymma fler förskolebarn. Förskolegården ska kunna utvidgas och förskolebyggnaden ska kunna uppföras i två våningar.

MILJÖBALKEN

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Detaljplanen möjliggör vissa förändringar av platsen som innebär att den befintliga gång- och cykelvägen kan flyttas, att allmän plats övergår till kvartersmark samt att skolbyggnaden kan uppföras i två våningar. Den högre våningshöjden bedöms lämplig på platsen eftersom en högre höjdskala redan finns i området. Att allmän plats försvinner till fördel för en större skolgård bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eftersom den aktuella marken är begränsad i sin storlek och har svaga sociala värden. En konsekvens är att en offentlig lekplats försvinner, men detta planeras att kompenseras genom satsningar på en annan allmän lekplats i närområdet och kompenseras även av att möjligheterna till lek inom skolområdet stärks. Vidare bedöms att samhällsintresset är större att tillgodose förskoleplatser än att bevara ytan som allmän plats. Förutom syftet att tillmötesgå det växande behovet av förskoleplatser i området är planläggningen till stor del av administrativ karaktär och syftar till att det kommunala bolaget ska kunna fastighetsbilda den mark de förvärvat.

Detaljplanen strider inte mot några nationella regionala eller lokala mål, berör inga riksintressen, strider inte mot översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ miljöpåverkan men kan bidra till vissa kumulativa effekter om en utökad skolgård resulterar i mer hårdgjorda ytor eller att träd och buskar minskas på platsen. Dock innebär den ändrade markanvändningen inte att mer hårdgjorda ytor behövs, varför bedömningen ändå görs att det inte blir någon negativ miljöpåverkan, alternativt att påverkan är obetydlig.

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

Länsstyrelsen delar i samrådsyttrande 2017-04-10 kommunens ställningstagande att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan finns ett mål att förskolor ska ha tillgång till närbelägen mark som är lämplig och stimulerande för barns utevistelse, lek och naturstudier.

Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen

Ett planprogram som innefattar stadsdelen Eriksberg har tagits fram parallellt med denna planprocess. Planprogrammet pekar ut möjligheter till förtätning inom stadsdelen, vilket också ger ett utökat behov av förskoleplatser. Planprogrammet anger att befintliga förskolor kan byggas ut men att planläggning krävs. Denna detaljplan följer planprogrammets intentioner genom att möjliggöra en framtida utbyggnad av förskolan.

Detaljplaner

För planområdet gäller, före den nya planläggningen, stadsplan för *Västra Eriksberg* fastställd 1958 samt stadsplan för *Del av västra Eriksberg*. I gällande detaljplan är Eriksberg 1:27 planlagd som *PARK*, och Eriksberg 18:2, där förskolan ligger, är planlagd som *Allmänt ändamål*. Byggrätten inom det allmänna ändamålet är i detaljplanen begränsad till envåning.



Bilden visar gällande detaljplan från 1958. Det planerade planområdets ungefärliga läge illustreras med röd cirkel.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Idag finns en fastighetsindelningsbestämmelse fastställd 1958 genom tomtindelningsplan för kv. Glimmern. I denna plan är fastighetsgränserna styrda och planen måste upphävas i en ny eller ändrad detaljplan för att fastighetsgränserna för Eriksberg 1:27 ska kunna ändras (se sid 15).

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCHFÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Eriksberg mellan Rödbergsvägen och Glimmervägen. Avståndet till Stora torget i centrala Uppsala är cirka 3 km.



Till vänster visas planområdets läge i staden och till höger dess läge i stadsdelen (röd markering).

Areal

Planområdets totala area är ca 5 000kvm.

Markägoförhållanden

- Eriksberg 1:27, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun SkolfastigheterAB ska förvärva marken i samband med detaljplanens genomförande.
- Eriksberg 1:9, ägs av Uppsala kommun. Den berörda delen av fastigheten kommer att förvärfvas av Uppsala kommun Skolfastigheter AB i samband med detaljplanens genomförande.
- Eriksberg 18:2, Uppsala kommun Skolfastigheter är lagfaren ägare.
- Eriksberg 1:4, Uppsala kommun är lagfaren ägare.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att förändringarna som detaljplanen möjliggör inte bedöms vara aktuella under de närmaste åren. Planläggning görs för att möjliggöra förändringar i ett mer långsiktigt perspektiv.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet rymmer en förskola, en lekplats samt en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen i området kopplar samman Stenbergsvägen och Glimmervägen.



Den vänstra bilden visar hur förskolan och skolgården förhåller sig till omgivande vägar, stråk och lekplats. Bild till höger visar den förskola som ingår i planområdet.

I närområdet finns bostadsbebyggelse, både villabebyggelse och flerbostadshus. Närområdet präglas av mycket grönska, i huvudsak i form av träd. Även inom planområdet finns ett mindre naturområde med uppvuxna träd. Västertorg, som är Eriksbergs stadsdelscentrum, ligger cirka 400 meter från planområdet.

Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Förutsättningar

Den byggnad som ingår i planområdet är en förskolebyggnad från 1967, ritad av K Wennerholm. Förskolan byggdes om 2011, utan att påverka utformningen så mycket.

Två kulturmiljöutredningar har tagits fram där förskolan ingår. Det ena är en kulturmiljöutredningsrapport framtagen för planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen (Tyréns, 2015). I denna rapport klassificeras större delen av Eriksberg, inklusive förskolan som kulturhistoriskt värdefull. Klassificeringen baseras på hur tidstypisk, välbevarad och representativ miljöerna/byggnaderna är, men anger inte specifikt hur unika eller miljöskapande värden förskoleanläggningen har. Miljön ingår heller inte i den klassificeringsgrupp som har högst värde och dess arkitektur bör följaktligen inte betraktas som unik eller särskilt bevarandevärd i sitt sammanhang.

I *Uppsala en växande stad, bebyggelse 1951-70* (Eriksson & Ehlin, 2006) har en mer ingående inventering av Eriksbergs byggnader och miljöer gjorts. I denna rapport pekas inga särskilda kulturmiljövärden ut för förskolan eller dess närmiljö.

Den sammantagna bedömningen är att byggnaden har en tidstypisk arkitektur, men att dess kulturvärden och miljöskapande värden är begränsade.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att ny bebyggelse uppförs i två våningar. Detta eftersom det bedöms finnas stort behov av fler förskoleplatser när stadsdelen byggs ut och att det därför är motiverat med en effektivare markanvändning med högre byggnadshöjder.

Byggnaden ligger i ett område med stor andel 1950-talsbebyggelse men även 1940-, 60-, och 70-tals bebyggelse varför den historiska strukturen och sammanhanget kan upplevas även utan denna byggnad. I den tidigare detaljplanen finns inget kulturhistoriskt skydd för den berörda byggnaden, det bedöms heller inte motiverat i denna planläggning. Bakgrunden till denna bedömning är att förskoleplatser är ett stort samhällsintresse och att byggnadens arkitektoniska, kulturhistoriska och miljöskapande värde är begränsat.

Den fortsatt begränsade byggnadshöjden (maximalt två våningar) ger inte heller en eventuell ny byggnad någon framträdande roll i området.

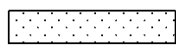
Om det istället för nybyggnation blir aktuellt med ombyggnad av den befintliga byggnaden bör dock hänsyn tas till byggnadens tidsenliga arkitektur. Detta eftersom det är värdefullt att byggnaden får en sammanhållen och tydlig gestaltning. Vidare ska utgångspunkten alltid vara att tillvarata arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter som finns när det ur genomförandesynpunkt är rimligt.

Om en ny byggnad uppförs så behöver dess gestaltning studeras närmare i bygglovsskedet. Följande bestämmelser införs för att säkerställa att ny bebyggelse får en skala och placering som förhåller sig väl till sinomgivning.

S *Skola.* Stora delar av planområdet planläggs för markanvändningen *Skola*. Syftet är att en förskola fortsatt ska finnas på platsen, men skolområdet utökas för att ge möjlighet att bygga en större skola.

PARK *Park.* En remsa i norra delen av planområdet planläggs för markanvändningen *park*. I denna markanvändning ingår gång- och cykelvägar, vilket också är syftet med planläggningen. Den gång- och cykelväg som idag finns på platsen planläggs för förskola, och planläggningen säkerställer därför ett alternativt läge för gång- och cykelväg.

II *Högsta antal våningar.* Bebyggelsen får uppföras i maximalt två våningar. Med denna bestämmelse kan en högre byggnad än idag uppföras, vilket ger en mer effektiv markanvändning. Skalan blir dock fortsatt begränsad så att den inte blir för dominant gentemot intilliggande villabebyggelse.

 *Byggnad får inte uppföras.* I direkt anslutning till angränsande fastigheter får ingen bebyggelse uppföras. Denna bestämmelse införs för att inte riskera att få byggnader som hamnar för nära gatan så att gaturummet eller trafiksäkerheten påverkas negativt. Det ska också vara möjligt att underhålla byggnaderna och nå alla sidor av fasaden utan att vistas på annans fastighet. Mot villafastigheten säkerställs att en yta på sex meter inte bebyggs. Avståndet motiveras av att det är den begränsning som fanns i tidigare detaljplan och att det är lämpligt om prickmarken har samma bredd som vid den intilliggande fastigheten. Mot övriga fastighetsgränser planläggs en yta på 4 meter med prickmark (*byggnad får inte uppföras*) bortsett från gränsen mot Rödbergsvägen. Mot Rödbergsvägen säkras ett avstånd på 3 meter. Det kortare avståndet motiveras av att bebyggelsen idag finns på detta avstånd och att det är lämpligt att nya bygglov ska kunna ges i samma läge om byggnadsåtgärder behövs på befintliga byggnader.

Naturmiljö och utemiljö

Förutsättningar

Planområdet omfattas av en förskola i ett plan, en allmän lekplats, en gång- och cykelväg samt ett naturmarksområde. Naturmarken består till stor del av uppväxta tallar. Tallarna präglar stadsdelen och bidrar på denna plats till variation i höjdskala och till att förskolans gård ramas in och avgränsas mot Glimmervägen.

Inga naturvärden har pekats ut i kommunens översiktsplan.

Idag finns gungor, sandlåda och ytterligare ett antal lekställningar på lekplatsen. Marken består av grus och ingen vegetation finns inom lekplatsen. Med dessa sparsamma funktioner bedöms lekplatsen ha begränsade kvaliteter.

Förändringar

Lekplatsen kommer i och med detaljplanens genomförande att upphöra som allmän lekplats och bli en del av förskolegården. Dock kan även skolmiljöer användas av allmänheten när ingen förskoleverksamhet bedrivs på platsen, det vill säga lov, kvällar och helger.

Tillgången till lekmiljöer i området bedöms vara acceptabel även utan denna lekplats. Detta dels eftersom lekmiljöer finns i många angränsande bostadsområden och villaområden men också för att det finns en allmän lekplats i Högbergsparken, se bild nedan. Lekplatsen vid Högbergsparken planeras i enlighet med Eriksbergsprogrammet. Lekplatsen ska utvecklas och få förbättrad tillgänglighet för att bli en mer attraktiv mötesplats i området. På detta sätt bedöms borttagandet av lekplatsen inom planområdet kunna kompenseras i närområdet.



Bilden visar den lekplats som ingår i planområdet och som kommer att planläggas för skoländamål.



Bilden visar hur lekplatsen vid Högbergsparken förhåller sig till planområdet.

När naturområdet inkluderas i skolgården bör dess kvaliteter tillvaratas. Uppvuxna träd och naturterräng är en tillgång i skolmiljön eftersom det ger naturmaterial att leka med, ”gömplatser”, skugga och, inte minst, variation.

Offentlig service

Förutsättningar

Idag finns fyra avdelningar på förskolan. Västertorg, som är ett stadsdelscentrum ligger, cirka 400 meter från planområdet.

Förändringar

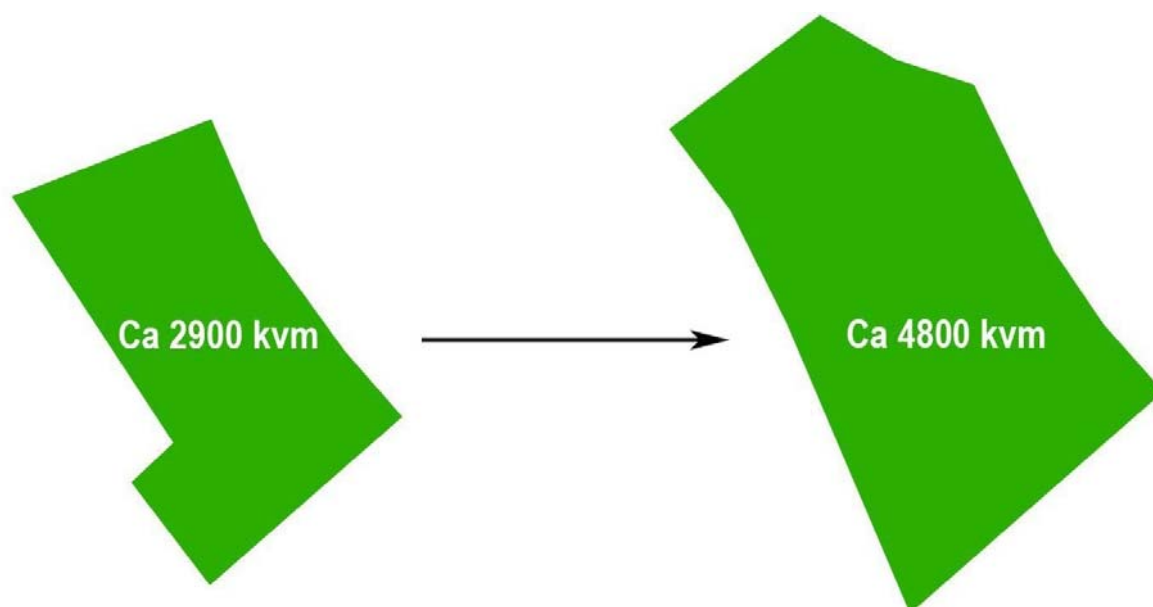
Området planläggs för skola, vilket innebär att funktionen säkerställs på platsen. Ett större område än idag planläggs för att kunna rymma skoländamål. Det innebär att skolområdet och gården kan utvidgas så att fler elever kan gå på skolan när behov uppstår.

Då området ligger centralt i stadsdelen och med närhet till flera naturområden bedöms det utvidgade förskoleområdet som en bra plats att utveckla för förskoleverksamhet. I och med detta kan transporterna begränsas och fler barn kan få tillgång till närområdets naturkvaliteter.

Friytor

Att friytan vid en förskola ska vara tillräckligt stor för att vara lämplig för lek och utevistelse är en del av plan- och bygglagen. I Boverkets skrift *Gör plats för barn och unga* anges att ett rimligt dimensionerat mått kan vara 40 kvm friyta per förskolebarn. Hur mycket friyta per barn som behövs för att fungera väl för lek och utevistelse beror dock på hur gården gestaltas, hur närområdet ser ut och hur stor gården är sammanlagt.

Idag regleras inte byggrätterna inom området. Hur mycket som kan byggas bör dock regleras av hur mycket friyta som behövs för det antal barn som går på förskolan. Total fastighetsyta uppgår till cirka 4800 kvm. Befintlig byggnad upptar cirka 700 kvm. Cirka 600 kvm kan antas tas i anspråk av ny byggnad, vilket innebär att cirka 3500 kvm återstår. Med en friyta på 40 kvm per barn, enligt Boverkets rekommendationer rymmer upp till 87 barn. Uppsala kommun använder ofta riktvärdet 20 kvm per barn vilket skulle innebära att fastigheten rymmer cirka 175 barn.



Bilden visar befintlig yta som förskola inklusive förskolegård och övriga funktioner upptar samt hur storyta dessa funktioner kan uppta efter detaljplanens genomförande.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Kollektivtrafik

Planområdet ligger intill Glimmervägen och Rödbergsvägen. Längs Glimmervägen finns busslinjer med god turtäthet. Busshållplats finns cirka 100 meter från planområdet.

Gång och cykel

Närliggande gator har inga cykelbanor, cykling sker därför i körbanan. Genom planområdet, mellan skolområde och lekplats, finns ett stråk som binder samman Glimmervägen och Rödbergsvägen.

Parkering

Idag finns ont om parkeringsplatser inom förskoleområdet. Längs Glimmervägen finns allmänna parkeringsplatser för 48 timmarsparkering (se bildnedan).



Bilden visar de parkeringsplatser som finns intill Glimmervägen och som ingår i planområdet.

Förändringar

Gång- och cykelstråk

Det gång- och cykelstråk som löper genom planområdet kommer att flyttas för att förskoleområdet ska bli sammanhängande. Stråket planeras i direkt anslutning till mark som planläggs, alternativt är planlagd, som parkmark. Att ytan planläggs som parkmark innebär att marken betecknas som allmän plats, vilket i sin tur innebär att allmänhetens tillträde till den säkras.

Placeringen av gång- och cykelstråket görs så att befintliga trädrader tillvaratas som en grönkvalitet intill stråket, se skiss på nästa sida. De träd som finns på platsen kan fungera som korta enkelsidiga alléer och kan med fördel kompletteras med ytterligare träd för att stråket ska bli sammanhängande.

Att ett gång- och cykelstråk ska få plats och att befintliga träd ska få det utrymme de kräver för att växa har varit styrande för hur skolområdet avgränsats.



Bilden visar var gång- och cykelvägen flyttas när skolområdet utvidgas. Befintliga träd bör sparas och nya träd kan med fördel planteras för att stråket ska få en sammanhängande grönska.

Gröna trädsymboler visar inom vilket område träd finns idag (observera att det är en princip och ej exaktplacering eller antal) och vita trädsymboler visar var trädraderna kan kompletteras.

Parkering

De parkeringsplatser som förskolan har behov av ska tillgodoses inom fastigheten och gällande parkeringstal ska följas. I och med att skolområdet utvidgas förbättras förutsättningarna för att ordna skolans parkeringsbehov inom fastigheten.

Detaljplanens genomförande innebär att de parkeringsplatser som idag är allmänna kommer att inkluderas i skolfastigheten. De aktuella parkeringsplatserna är cirka 20 stycken, vilket överskrider behovet. Överskottet bör därför istället anläggas som gård. I en framtida process bör man utreda om parkeringsplatserna ska vara placerade på samma plats som idag eller om en mer lämpad placering finns. Målet bör vara att skapa en stimulerande och trygg skolmiljö samt en trafiksäker närmiljö. Om parkeringsplatserna placeras i samma läge som idag bör de anläggas med de mått som illustreras nedan för att bli trafiksäkra.



Parkeringsplatser 5,5m

Fris av smågatsten

Säkerhetszon 1 m

Trottoar

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt bulleranalys för vägar som upprättats 2011 ligger de ekvivalenta bullernivåerna i området kring 40–50 dBA. I Boverkets skrift ”*Gör plats för barn och unga*” anges att det är önskvärt att förskolegårdar har bullernivåer på högst 50 dBA på de ytor som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet. Vidare anges i samma skrift att en målsättning kan vara att resten av planområdet ska ha maximalt 55 dBA ekvivalent nivå. Med dessa rekommendationer som grund bedöms ljudnivån på platsen vara god.

Ett arbete pågår av Naturvårdsverket där bullerriktlinjerna ses över. Nya riktlinjer eller ny förordning gällande buller på skolgårdar kan därmed komma att bli aktuellt och kraven på ljudmiljön på skolgården kan komma att skärpas. När nya bygglov ges ska alltid då gällande förordning eller riktlinjer för buller följas.

Luft

Luftkvaliteten i området är, enligt beräkningar från 2010, god. Beräkningarna omfattar dygnsmedelvärde av partiklar och kvävedioxidhalt. Enligt beräkningarna klaras både miljökvalitetsnormer och miljömål.

Översvämningsrisk

Planområdet beräknas, enligt *Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps* kartering från 2013, inte svämmas över vid beräknat högsta flöde.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Lokalklimat

För att förskolegården ska få ett bra lokalklimat med möjlighet till både soliga och skuggiga platser är det positivt om träd kan sparas och att en variation mellan öppna och slutna platser skapas.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp. Då förskola idag finns inom planområdet är teknisk försörjning redan ordnad.

Vid ny-, om- eller tillbyggnad ska det säkerställas att avfallsfordon fortsatt kan angöra byggnader utan backningsrörelser. Dragningen för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymme ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utannivåskillnader.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* För att skydda ledningar av allmänt intresse planläggs ledningarna inklusive ett skyddsområde som område. Inom detta område får inga nya byggnader uppföras.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har ansvar för all anläggning som sker på kvartersmark samt bekostar flytt av gång- och cykelväg, vilket behövs på grund av skolområdets utvidgning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inomområdet.

Avtal

De kommunala bolagen har förvärvat mark av Uppsala kommun genom köpekontrakt. Ett nytt köpekontrakt behöver dock upprättas för att inkludera ett större område än vad som tidigare var aktuellt.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas avkommunen. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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

Följande ledningsägare hade ledningar i eller i direkt anslutning till planområdet vid ledningskoll februari 2016:

- Vattenfall AB Heat Nordic
- Skanova
- Uppsala kommun, gatubelysning – Bjerking AB
- Uppsala Vatten och Avfall
- Borderlight

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

Detaljplanen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse

Planområdet omfattas före den nya planläggningen av en bestämmelse om fastighetsindelning, i form av tomtindelning för *Glimmern*, fastställd 1958 med akt nummer 0380-13/ER18, strider mot planens intentioner och upphävs i samband med detaljplanens genomförande. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

I samband med detaljplanens genomförande bör mark överföras från Eriksberg 1:27 samt Eriksberg 1:9 till Eriksberg 18:2. Detta eftersom all mark som ska förvärfvas av Uppsala kommun Skolfastigheter AB planläggs som kvartersmark och bör samlas i en fastighet. Vilken mark som övergår till kvartersmark och vilka fastigheter som berörs visas i kartbilden nedan. Planområdet har sedan granskningen utökats för att inrymma hela fastigheten 18:2, vilket innebär en justering av cirka 3,5 m². Justeringen får ingen praktiskt betydelse eftersom området även i underliggande plan är planlagt som kvartersmark.

Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för Eriksberg 1:27 samt Eriksberg 18:2.



Kartan visar vilka fastigheter som påverkas och vilken mark som övergår från allmän plats till kvartersmark.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen detaljplan genomförs. Detta innebär att det kommunala bolaget inte kan fastighetsbilda för den mark de förvärvat samt att skolan inte kan byggas högre eller få utvidgad gård.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Inga skyddsbestämmelser införs på den befintliga byggnaden. Befintlig byggnad, från 1967, riskerar därmed att försvinna om behovet uppstår att uppföra en större skolbyggnad. Byggnadens miljöskapande värde bedöms dock vara begränsat. En tvåvåningsbyggnad bedöms fungera väl på platsen. Eftersom omgivande byggnader har en högre skala kommer byggnaden inte att få en framträdande roll i stadsbilden även om den byggs i två våningar.

Naturmiljö och utemiljö

Naturytor som idag fungerar som ett skyddsområde mellan förskolegård och bilväg kommer i och med planens genomförande att ingå i skolområdet. Det är fastighetsägarens ansvar att utforma utemiljön så att den blir lämplig för skolverksamheten. Det är dock, ur många perspektiv, positivt om träd och gröna ytor kan sparas. Det är viktigt med en varierad lekmiljö, med träd som ger en avgränsning mot bilvägen och som under soliga dagar kan erbjuda skugga. Vidare är det ur ett dagvatten- och ekologiskt perspektiv bra om ytorna fortfarande kan vara genomsläppliga och utformas med varierad grönska.

Barnperspektiv

En större skolgård ger möjlighet att ordna fler funktioner och mer varierade miljöer inom skolområdet. Större ytor främjar också mer rörelse och lek inom området. Skolgården bör gestaltas med fokus på att främja barns lek och hälsa samt med god tillgänglighet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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 inte riksintressen inom området och detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen bedöms inte beröra miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-04-10

Torsten Livion
Detaljplanechef

Louise Granér
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd
- Granskning

2016-12-16

2016-12-16

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2018-01-24

Laga kraft:

2018-02-17