

Handläggare
Eleonore Albenius
018-727 46 66

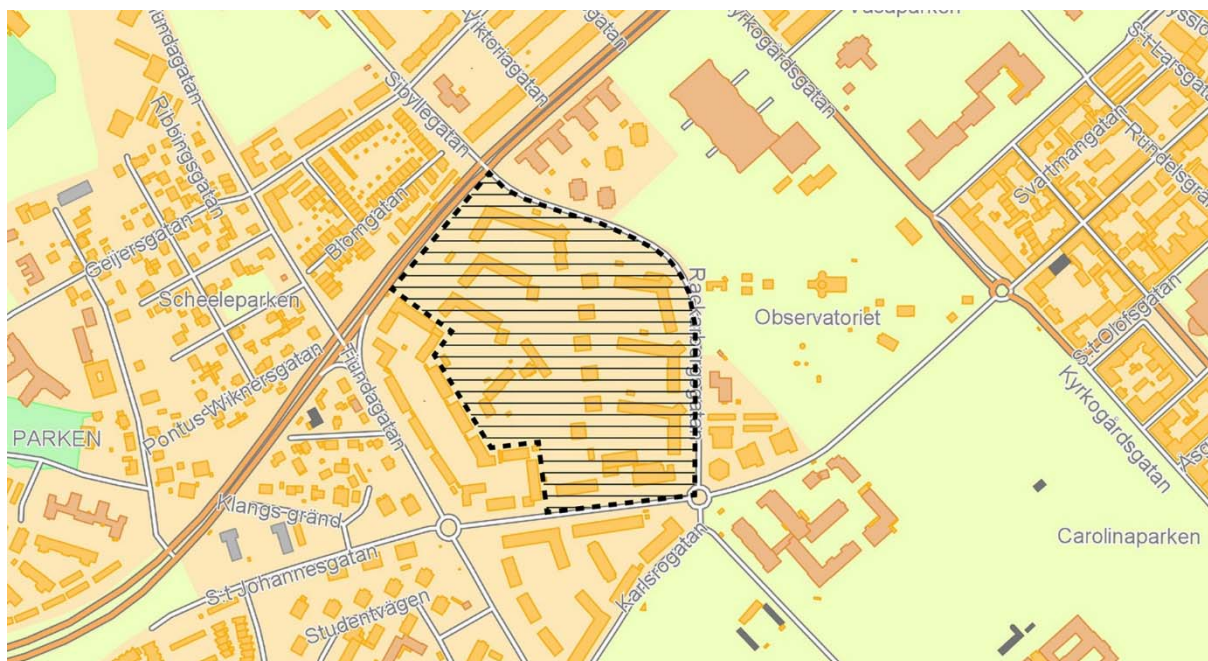
Diarienummer
PBN 2015-001530

Planbeskrivning

Detaljplan för Rackarberget

Utökat förfarande

LAGA KRAFT 2018-12-05



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan (ÖP 2016)	5
Detaljplaner	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	9
Kulturmiljö	9
Naturmiljö.....	13
Bebyggelse och gestaltning	13
Offentlig och kommersiell service.....	15
Friytor.....	17
Sociala frågor	18
Mark och geoteknik	18
Trafik och tillgänglighet.....	19
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	30
PLANENS KONSEKVENSER	31
Nollalternativet	31
Detaljplanen, miljöaspekter	31
Planförslag, sociala aspekter	32
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	34
Översiktsplan	34
Miljöbalken.....	34

HANDLING

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-09-24.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

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

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 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.

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

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget och att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet. 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, med gårdar som ansluter till ett stort gemensamt gårdsrum.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen gör det möjligt att komplettera den befintliga studentbostadsbebyggelsen i Rackarberget med cirka 450 nya studentlägenheter, fördelat på ett tiotal nya huskroppar. Förutom bostäder möjliggörs även centrumverksamhet, handel samt förskola. Nettotillskottet för lokalyta uppgår till cirka 2 600 m².



Kartan visar planområdets läge och omfattning.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

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 kvalitetsnormerna för vatten och luft, enligt MB 5 kap.

Miljöbalken 7 kapitel

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.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

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 Luthagsplanen 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 plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2016-04-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

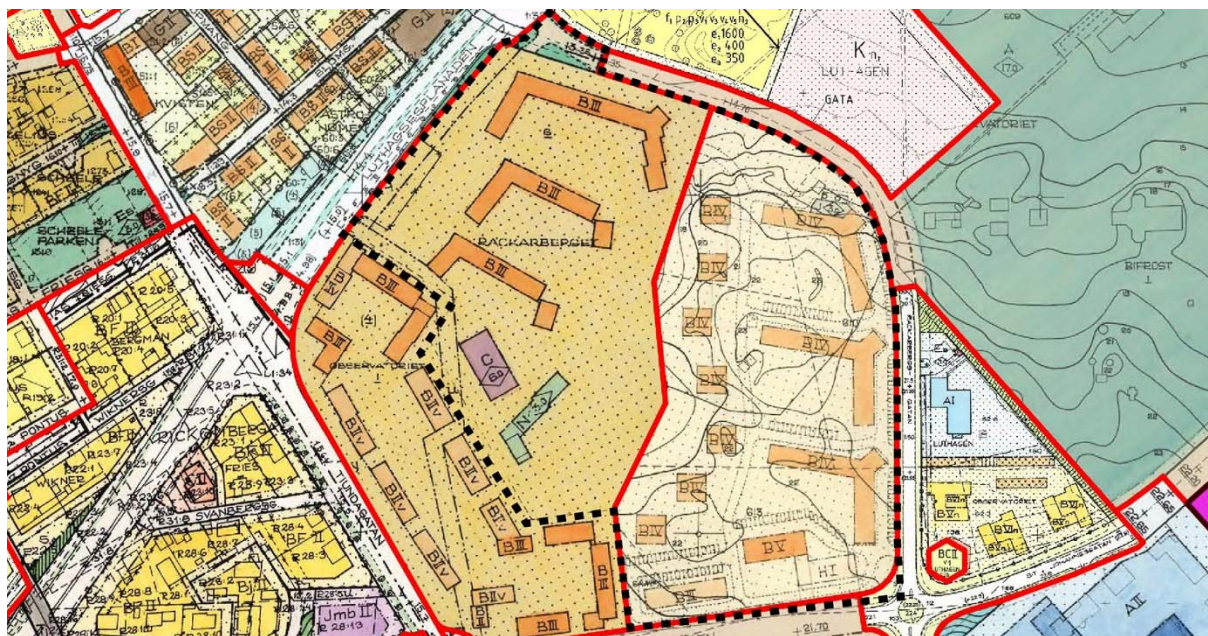
Översiktsplan (ÖP 2016)

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 Uppsala-principerna. 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. Luthagsesplanaden 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 fortsätta 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 cykelavstånd (4 kilometer) från centralstationen. Vid utveckling av stadsbygden är kopplingen till en successivt växande innerstad viktigt 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 planmosaiken.

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.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

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



Flygfoto över planområdet, 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 Studentstaden, helägt dotterbolag till Uppsalahem AB. Fastigheten Luthagen 1:2 ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Detaljplanearbetet har genomförts med utökat 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). 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 och cykelreparatörer. 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 byggnader.



Rackarberget, befintlig bebyggelse i form av lameller och punkthus.



Bilden visar hörnet vid korsningen Rackarbergsvägen-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 den låga handelsbyggnaden, enligt denna detaljplan, 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 och delar av den permanenta avses att rivas vilket innebär att 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 utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i olika kommunala inventeringar. Den bebyggelse som tillkom i Uppsala under åren 1951–79 har inventerats för att ange vad som har hög arkitektonisk kvalitet eller vad som kan anses vara representativt för sin tid. I samband med inventeringen bedömdes studentbostadshusen i Rackarberget som särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla och hela området som en miljö med särskilt stadsbildsvärde.

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 vit-slamade 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 ut-

vecklade och tillämpade ett helt eget system för byggandet av sina hus. Vid byggandet av förskolan tillämpades både hans fönstersystem Brunopane och det patenterade vattenburna golvvärmesystemet. 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.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)



Takvinkeln får vara mellan angivet värde i grader (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)



Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)

f₂

Endast punkthus. (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

f₃

Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv. (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

Syftet med bestämmelserna om höjd respektive takvinkel är att säkerställa att de nya byggnadernas höjd samspelar med den omkringliggande bebyggelsens skala. 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 inne i området men får inte bli högre än punkthusen i Ekonomikumparken. Nya punkthus ska liksom befintliga ha en indragen översta våning.

f₁

Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende form, volym, färg och fasadmaterial samt takutformning. (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

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 området vars byggnader bedömts vara arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla i tidigare utförda inventeringar. Bruno Mathssons byggnad är särskilt värdefull, den ska bevaras och förses därför med skyddsbestämmelser.

k₁

Vid ändringar av befintlig bebyggelse ska ursprunglig fasad och takutformning vara styrande. Ändringar får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. (PBL 4 kap 16 § 1 st 2 p)

r₁

Byggnad får inte rivas (PBL 4 kap 16 § 1 st 4 p.)

q₁ Särskilt värdefull byggnad som inte får flyttas, byggas på eller byggas till. Byggnadens exteriör ska bevaras, liksom de ursprungliga tekniska system som har betydelse för byggnadens exteriör. (PBL 4 kap 16 § 1 st 3 p)

q₂ Vård och underhållsarbeten, såväl interiört som exteriört, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig. (PBL 4 kap 16 § 1 st 3 p)

De nya byggnaderna ska liksom de befintliga anpassas till terrängen, till exempel genom att suterrängvåning utförs. En bestämmelse om att punkthusen ska utföras med suterrängvåning syftar till att säkerställa en terränganpassning i de mest kuperade delarna av området.

f₆ Byggnad ska utformas med suterrängvåning. (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)



- | | |
|---|--|
| Ny byggnad | P-platser |
| Bef. byggnad | Cykelparkering |
| Grönstruktur | |
| Soppantering | |



Illustrationsplan som redovisar den nya bebyggelsen i förhållande till den befintliga. De tillkommande byggnaderna redovisas med en orange färg, befintliga byggnader är grå. Planen redovisar befintliga parkeringsplatser (vita), tillkommande parkeringsplatser (blå) samt möjliga lägen för ytterligare parkeringsplatser som kan anläggas efter behov (gröna). (A-sidan, Bjerking)

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet omfattar ingen naturmiljö. Grönskan i området är anlagd park- och gårdsmiljö med öppna gräsytor, buskage och trädader längs omgivande gator. Trädader 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. De nya husens placering 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.

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

n₃ *Marken är avsedd för trädad. (PBL 4 kap 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, kontor och förskola i olika delar av planområdet (se även avsnitt *Offentlig och kommersiell service*).

B, C, K, S₁ *Bostäder, Centrum, Kontor, Förskola (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till terrängen och 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 angivits som prickad respektive kryssad mark. I det öppna parkrummet i områdets mitt får större byggnader inte uppföras. Enkla komplementbyggnader 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 entrétorg för lokalerna i byggnaderna intill.

e₁₀ *Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.)*

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



Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)



Marken får endast förses med komplementbyggnad (PBL 4 kap 16 § 1st 1p.)

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 motsvarande 5 våningar hög längs med S:t Johannesgatan och 4 våningar i hörnet, detta i kontrast till dagens enplansbyggnad. Syftet är dels att göra det möjligt att bygga bostäder ovanpå verksamhetslokaler men dels också att definiera gaturummet och stärka den platsbildning som finns öster om det planerade femvåningshuset. Den tillåtna byggnadshöjden är tilltagen för att göra det möjligt att inreda bottenvåningen för verksamheter som kräver extra hög frihöjd, till exempel livsmedelsbutik. Därutöver finns utrymme för träbjälklag som kräver mer utrymme än konventionella betongbjälklag.

De nya punkthusen inne i området ska uppföras i samma skala och höjd som de befintliga punkthusen, det vill säga fem våningar, exklusive suterrängvåning. De två nya punkthusen som planeras längs Rackarbergsgatan tillåts bli högre och kan uppföras till en höjd av motsvarande 7 våningar. En suterrängvåning ska därutöver anordnas i syfte att ta upp markens lutning. Den översta våningen på samtliga punkthus ska vara indragen från fasadliv, i syfte att harmonisera med befintliga punkthus.



Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p.)

f₃ *Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 m från fasadliv (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p.)*

f₆ *Byggnader ska utföras med suterrängvåning (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p.)*



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 tillfällig förskolepaviljong.

Förändringar

De förskolebyggnader som finns centralt i området avses att rivas (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 Mathssons hus kommer att vara möjlig även i framtiden, liksom om det uppkommer behov i andra delar av planområdet.

S₁ *Förskola, (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

e₂ *Byggnadens bottenvåning ska användas till förskola (PBL 4 kap 11 § 1st 2p.)*

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.

C *Centrum, (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

e₃ *Byggnadens bottenvåning mot Luthagsesplanaden ska användas för centrum och/eller kontor (PBL 4 kap 11 § 1st 2p.)*

e₄ *Byggnadens bottenvåning mot Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan ska användas för centrum (PBL 4 kap 11 § 1st 2p.)*

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra samt, i strategiska lägen, säkerställa verksamheter inom planområdet. Centrum är en generell användningsbestämmelse för att möjliggöra kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

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

K *Kontor, (PBL 4 kap 5 § 1st 1p.)*

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 *Bottenvåning med lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. (PBL 4 kap. 16 § 1st 1p)*

f₅ *Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats (PBL 4 kap. 16 § 1st 1p)*



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 för centrumverksamhet.

Fastighetsägaren 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 nya byggnaden längs Luthagsplanen kan delvis bli aktuell för kontorslokaler och/eller andra verksamheter.

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.

- n₄ *Marken är avsedd för bostadsgård, med plats för plantering och utevistelse (PBL 4 kap 4 10 §)*
- n₅ *Marken är avsedd för bostadsgård och gård för förskola, med plats för plantering och utevistelse (PBL 4 kap 10 §)*

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa att bostadsgårdarna och att förskolegården (eller förskolegårdarna) håller god kvalitet och är tillräckligt stora för sitt ändamål. Gårdarna ska utformas för olika målgruppers behov.

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

Den stora gården i områdets mitt får heller inte användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att värna parkrummets gröna och öppna parkkaraktär i linje med områdets ursprungliga struktur. Det samma gäller platsbildningen mot S:t Johannesgatan.

Sociala frågor

Förutsättningar och förändringar

Tillgänglighet för funktionshindrade

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.

Äldreperspektivet

Rackarberget är ett område med bostäder avsedda för studenter. För att hyra en bostad hos Studentstaden som äger och förvaltar området ska hyresgästen vara heltidsstuderande eller doktorand. Det innebär att de allra flesta som bor i området är relativt unga. Studentstaden avser att bevara och utveckla området som ett studentbostadsområde men detaljplanen i sig kan inte styra vare sig upplåtelse- eller boendeform. Det innebär att åldersstrukturen kan ändras, om boendeformen ändras. Planområdets läge, nära centrala Uppsala och i anslutning till kollektivtrafikstråk, parkstråk och service är fördelaktigt även ur ett äldreperspektiv liksom de tillgänglighetshöjande åtgärder som detaljplanen innebär.

Barnperspektivet

På grund av tillgången på större studentlägenheter är Rackarberget ett populärt område för studenter med barn. Den till stor del trafikseparerade strukturen innebär en sammanhängande bilfri gårdsmiljö med bland annat lekplats. Förskolorna i och i nära anslutning till området bidrar till det goda läget, sett ur ett barnperspektiv. Detaljplanen innebär en fortsatt central bilfri gårdsmiljö.

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 (se karta på nästa sida). Närmast Luthagsplanaden består marken av postglacial lera. Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.



Utdrag ur jordartskartan, planområdet markerat.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet gränsar till Luthagesplanaden, 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.

År 2016 trafikerades Luthagesplanaden 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 trafikerar av 2 400 respektive 2 100 fordon per dygn. Hastigheten är i nuläget reglerad till högst 50 km/h, även på dessa sträckor.

Kommunen har gjort en hastighetsöversyn och nya hastighetsregleringar införs löpande i staden. Från sommaren 2017 är den högsta tillåtna hastigheten för Luthagesplanaden 40 km/h. Längs Rackarbergsgatan och S:t Johannesgatan är högsta tillåtna hastigheten att 30 km/h.



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

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, flera busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet.

Sedan augusti 2017 har Uppsala ett nytt stadsbusslinjenät som består av tolv busslinjer, varav en ringlinje. Busslinjerna numreras 1–12 och planområdet berörs av linje 5 och 6. Luthagsplanaden trafikeras av linje 6 som går mellan Stenhagen och Sävja via Resecentrum, och S:t Johannesgatan/Karlsrogatan trafikeras av linje 6 som går mellan Slavsta och Flogsta. I planområdets relativa närhet (cirka 250 meter) ligger hållplatserna *Universitetet* och *Ekonomikum* som trafikeras av den nya ringlinjen som passerar bland annat Akademiska sjukhuset, Uppsala Science Park och Fyrishov.

Parkeringsplatser

Planområdet är relativt välförsett med såväl bil- som cykelparkeringsplatser i förhållande till det faktiska behovet. Bilkparkeringar 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.

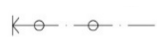
Förändringar

Gatunät

De angränsande gatorna ligger i huvudsak utanför planområdet. Endast en liten del av Rackarbergsgatan omfattas.

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 Luthagsesplanaden och längs S:t Johannesgatan med undantag för läget för den nya in- och utfarten.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. (PBL 4 kap 9 §)*

Anledningen till in- och utfartsförbudet mot Luthagsesplanaden 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. Gatuan slutningen 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 boendeara (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 totalt 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 den befintliga parkeringsplatsen vid Luthagsesplanaden.

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 anlägga färre platser initialt. På illustrationsplanen har därför cirka 0,1 plats/lgh illustrerats (som befintlig med vit färg och som tillkommande med blå färg). Det illustrerade antalet, cirka 150 st, ligger närmare det faktiska behovet för studentbostäder men möjlighet finns att bygga resterande platser om boendeformen ändras eller när behovet av någon annan anledning uppstår (möjliga parkerings-

ytor markeras med grön färg i illustrationsplanen). Cykelparkering kommer att anordnas i anslutning till bostäderna och i källarlokalerna.

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 de hastighetsbegränsningar som gällde för tidpunkten, dvs 50 km/h.

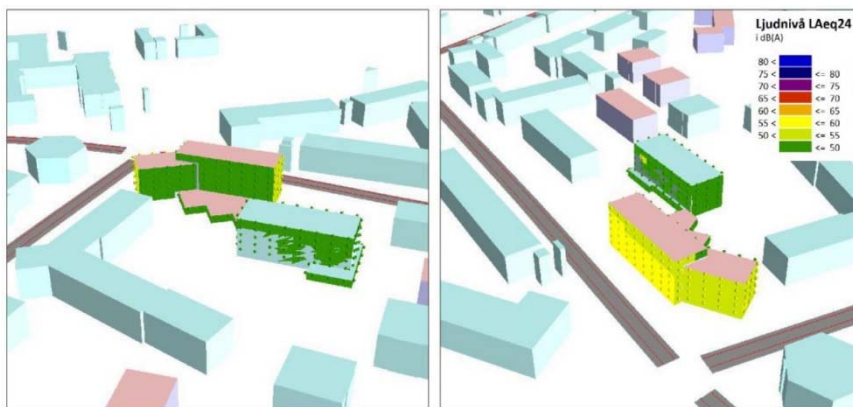
En trafikbullerutredning daterad 2016-10-11 har tagits fram av Ramböll¹. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Hastigheten är satt till 40 km/h längs Luthagesplanaden och 30 km/h längs S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan i enlighet med den då beslutade (och nu genomförda) 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. Förordningen ändrades den 1 juli 2017 med avseende på riktvärden. Gällande riktvärde vid fasad är 60 dBA ekvivalent nivå för lägenheter som är större än 35 m² och 65 dBA för lägenheter som är mindre än 35 m². Vid uteplats (kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

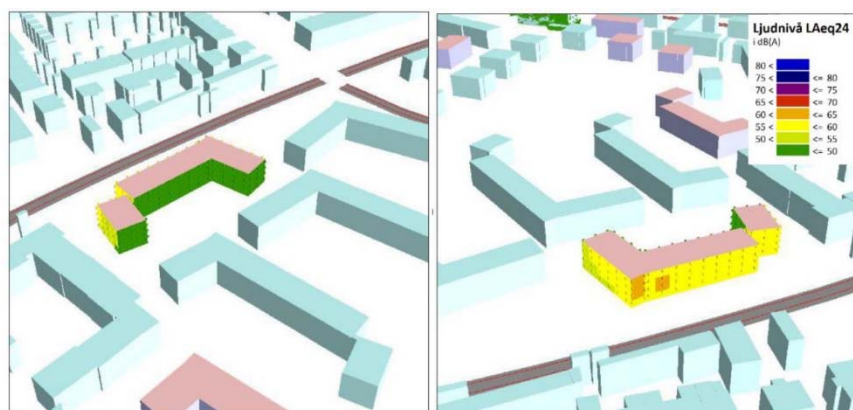
Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Det finns bra möjligheter till att anordna tysta uteplatser inom området. De maximala trafikbullernivåerna blir enligt utredningen under 70 dBA i hela planområdet.

Samtliga byggnader utom en får ekvivalenta trafikbullernivåer under eller lika med riktvärdet 60 dBA på fasad. Huset i korsningen S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan får bullernivåer i upp till 60 dBA och tangerar riktvärdet. Det hus som får högre nivåer är det nya huset längs Luthagesplanaden som enligt utredningen kan få något högre nivåer på gatusidan.

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



Fasadljudnivåer, ny byggnad längs S:t Johannesgatan.

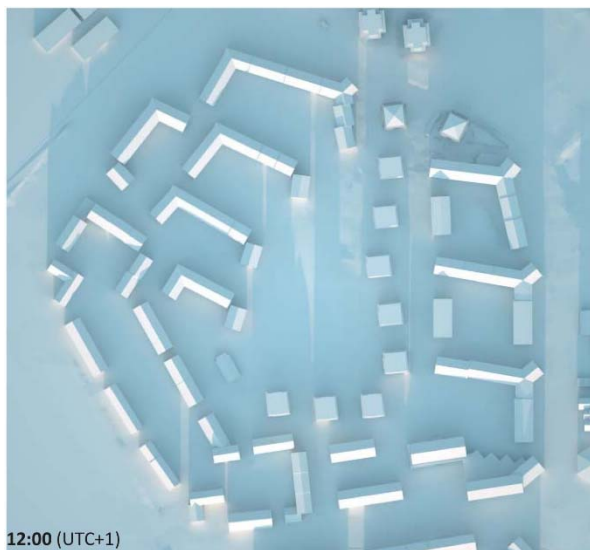


Fasadljudnivåer, ny byggnad längs Luthagsesplanaden.

Riktvärdena kan klaras även i de lägena genom att bostäderna utformas genomgående med ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m² gäller inte kravet på högst 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad, då är istället riktvärdet vid fasad 65 dBA ekvivalent nivå, vilket klaras även för fasaden längs Luthagsesplanaden.

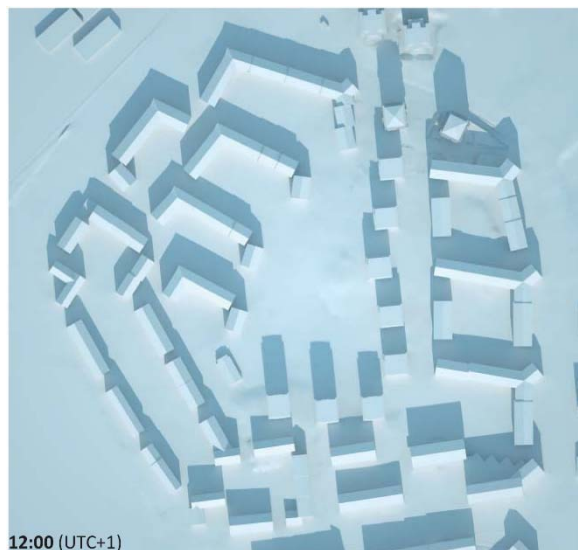
Sol och skugga

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 på nästa sida visar solljusförhållandena mitt på dagen vid vår/höstdagjämning, sommartid och på vintern. För sommar visas även förhållandena senare, vid middagstid.



12:00 (UTC+1)

Vinter 12.00



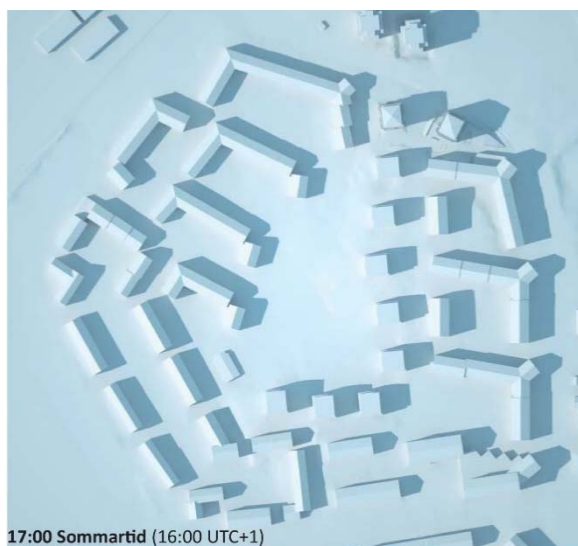
12:00 (UTC+1)

Vår/höst 12.00



13:00 Sommartid (12:00 UTC+1)

Sommar 13.00



17:00 Sommartid (16:00 UTC+1)

Sommar 17.00

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. Barns utemiljö bör vara varierad med avseende på sol och skugga. Eftersom det finns goda möjligheter till en ljus och solbelyst gård är det av största vikt att förskolemiljön planeras så att tillgång på skugga kan säkras. Skuggade platser kan ordnas genom bland annat skärmtak och vegetation i form av större träd.

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 Luthagesplanaden utförts². Syftet med utredningen är att

² SLB-analys PM 2016-10-06

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.

Översvämningsrisk

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, till exempel vid skyfall.

Den del av planområdet som angränsar till Luthagsesplanaden fungerar som en sekundär avrinningsväg för dagvatten från bland annat Kåbo, Eriksberg och Ekeby vid kraftig nederbörd. I samband med exploateringen av området längs vägen (nuvarande parkeringsplats) måste avrinningsvägen beaktas för att undvika negativa följder, som till exempel översvämning, vid höga flöden. En ändamålsenlig höjdsättning, men också olika dagvattenåtgärder, bidrar till att minimera översvämningsrisken.

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.

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.

Föroreningshalterna före och efter exploateringen kommer inte att förändras 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 erhålla 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 (PBL 4 kap 6 §)

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten (PBL 4 kap 18§ 1st)

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 löses 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 för att klara avstånden.

Angöring till avfallsutrymmen ska kunna ske utan backningsrörelser. Avfallsfordonets körväg ska vara dimensionerad för att klara tung trafik, vägbredden ska vara minst 3,5 meter vid enkelriktad trafik och minst 5,5 meter vid dubbelriktad trafik. Där möjlighet till genomfart saknas ska tillräckliga vändytor enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer finnas tillgängliga.

El och värme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Det finns en elnätsstation 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 Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för eventuell utbyggnad av dessa.

Ansaret 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 bygglovsprövningen.

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 kan 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
- 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. Ett u-område finns även för den del av planområdet som berörs av Uppsala Vattens befintliga dagvattenledning längs Luthagsplanaden.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 6 §)

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 dels för att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten Fyrisån och dels för att kapaciteten i den anslutande, allmänna dagvattenanläggningen är begränsad. 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 bygglovsprövningen.

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

Allmän plats-mark, som inte tidigare lösts in, ska regleras över till lämplig kommunal fastighet. Se under *Konsekvenser för fastigheter inom planområdet*.

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 bruksavgift (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.

Bygglövsavgift

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Delar av den privata fastigheten Luthagen 61:3, är planlagd som allmän plats redan i tidigare gällande detaljplan men har aldrig lösts in. Marken bör övergå till en kommunal fastighet. Delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:2 är på motsvarande sätt planlagd som kvartersmark i såväl gällande som i denna detaljplan och ska övergå 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 plats-marken.

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

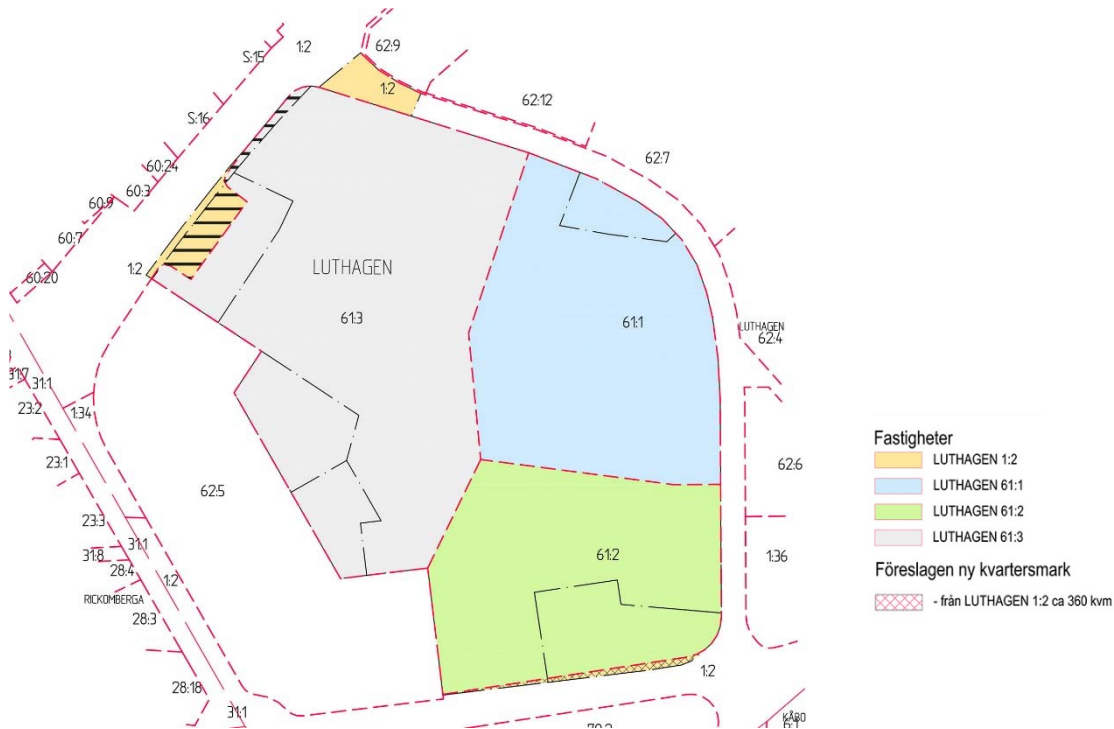
Gällande tomtindelning strider mot planförslaget. Tomtindelningen kommer därför att upphävas. Det sker genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

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 (gata) och kommer så vara även i fortsättningen, genom denna planläggning. Detta bör fastighetsregleras så att den berörda delen av Luthagen 61:3, cirka 280 kvm, övergår till den kommunala fastigheten Luthagen 1:2.

På motsvarande sätt är en del av Luthagen 1:2 längs Luthagsesplanaden planlagd som kvartersmark, både i tidigare plan och i denna detaljplan. Den berörda delen, drygt 950 kvadratmeter, bör genom fastighetsreglering övergå till Luthagen 61:3, eller annan lämplig privat fastighet.



Karta som visar vilken mark som övergår från allmän plats till kvartersmark till följd av denna detaljplan (rödrutigt område i söder). Kartan visar också vilken del av Luthagen 1:2 som redan tidigare planlagts som kvartersmark men inte reglerats (randig gul del) och vilken del av Luthagen 6:3 som är allmän plats som inte lösts in (randig grå yta).

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativet

Nollalternativet utgör referensalternativ till det studerade planförslaget och beskriver vad som händer om detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet innebär att den tidigare gällande planen fortsätter att gälla vilket i sin tur innebär att en förtätning av Rackarberget med cirka 450 nya studentbostäder inte kan ske. Den tidigare gällande detaljplanen 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.

Detaljplanen, 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 Luthagsesplanaden 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 lamellhusbebyggelsen 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 mycket större än i dagsläget och med de åtgärder som föreslås kommer belastningen på nätet till och begränsas, 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 de boende tillgång till en utemiljö med låga såväl buller- som luftföroreningsnivåer.

Ekosystemtjänster

Detaljplanens utformning tar hänsyn till och innebär konsekvenser för flera ekosystemtjänster i området. Som exempel kan nämnas det gemensamma parkrummet som bidrar till bland annat rekreation och utevistelse i en bullerskyddad miljö, centralt i staden. Parkrummet får inte byggas eller användas för parkering och kommer genom förskolans flytt dessutom bli större till ytan än vad det är idag. Platsen är därutöver möjlig att användas för återplantering av träd som måste tas ner i andra delar av planområdet till följd av exploateringen.

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 och 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. Att det stora parkrummet blir ännu större när den tillfälliga förskolan permanentas i en av de tillkommande byggnaderna gynnar alla, inte minst barnen.

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 bostäderna 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 som 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 i november 2017, reviderad mars 2018

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Eleonore Albenius
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2016-11-24 |
| • granskning | 2017-09-28 |

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden:	2018-03-22
Antagen av kommunfullmäktige:	2018-11-05
Laga kraft:	2018-12-05