

Handläggare
Maria Hedberg
018-727 49 05

Diarienummer
PBN 2015-003691

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Klockaren

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2020-10-22

INLEDNING

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus i fem våningar med drygt 100 smålägenheter och verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan.

Revideringar efter samråd och granskning

Ändringar från samrådet:

- Planområdet utökas för att rymma den mark som krävs för att bygga ihop den nya byggnaden med den befintliga byggnaden på fastigheten Librobäck 12:3.
- Byggrättsgränsen dras tillbaka en meter från fastighetsgränsen västerut.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att den mark som endast får förses med komplementbyggnader och skärmtak får bebyggas med som mest 10% av fastighetsarean inom egen-skapsområdet.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att markens lämplighet för bostäder måste säkerställas innan startbesked får ges.
- Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om att tomtindelning för Klockaren (0380-13/LI12) upphör att gälla inom planområdet.
- Planbeskrivningen ändras under rubriken "Exploateringsavtal" så att texten anger att fastighetsreglering *är* nödvändig för att kunna genomföra planen.
- Planbeskrivningen ändras under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" så att texten anger att fastighetsreglering *är* nödvändig för att genomföra planen.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" med ett stycke som beskriver fastighetsreglering mellan Librobäck 12:8 och 12:3 eftersom byggnaderna ska byggas ihop.
- Planhandlingen förtydligas gällande vad som menas med skrivelsen om parkering under rubriken "Trafik och tillgänglighet – Angöring och utfart".
- Hänvisningen till illustrationen under rubriken "Förändring" på sid. 19, ändras till att hänvisa till korrekt sida.
- Rubriken i plankartan och planbeskrivningen görs lika.

Ändringar från granskningen:

- Plankartan kompletteras med en upplysning om att tomtindelningen för Klockaren 0380-13/L12 upphör att gälla inom planområdet, samt att delar av Klockaren 0380-4/LI12 upphör att gälla inom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det finns två tomtindelningar som berörs av planen.
- I planbeskrivningen ändras benämningen på fastighet Librobäck 12:4 till Librobäck 12:10, eftersom Librobäck 12:4 inte finns längre.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det krävs en förrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning och att det aktualiseras en ersättningsfråga i samband med det.
- Planbeskrivningen ändras genom att ange att endast den del av tomtindelningen som berörs av planområdet upphör att gälla inom Librobäck 12:3 och att tomtindelningen fortsätter att gälla för de delar av fastigheten som ligger utanför planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det kommer att upprättas ett avtal mellan ägarna till Librobäck 12:3 och Librobäck 12:8, och att fastighetsregleringen annars får prövas av lantmäterimyndigheten utan stöd av överenskommelse.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar möjlig placering av avfallsutrymme samt uppställningsplats för avfallsfordon.

- Planbeskrivningen kompletteras med en text om att en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) måste göras för byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter.
- En riskbedömning har gjorts för påverkan av dagvattenhantering och bebyggelse på grundvattenförekomsten. En beskrivning av hur dessa risker kan hanteras för att undvika kontaminering av grundvatten har lagts till i planbeskrivningen under rubriken Hälsa och säkerhet.
- Dagvattenutredningen är uppdaterad med information om hantering av släckvatten.
- En skuggstudie har tagits fram, som visar planförslagets effekter på byggnaden inom Librobäck 12:8.
- Ett kontrollprogram för kontroll och skötsel av dag- och släckvatten är framtaget och bifogat till dagvattenutredningen.
- Plankartan uppdateras gällande placering av gränser mellan kvartersmark och allmän plats i och med att förgårdsmarken behöver utökas för att uppnå godtagbara lutningar mot entréerna mot gatan.
- Planområdet har utökats med en del av allmän plats/gata för att plantekniskt kunna lägga in ett utfartsförbud mot gatan.
- Utrymme för en parkeringsficka längs gatan har minskat vilket ger mer kvartersmark inom fastigheterna.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som reglerar lägenheters storlek och placering i syfte att detaljplanen ska uppfylla kraven i trafikbullerförordningen, och några utformningsbestämmelser har ändrat nummerordning.
- Bestämmelsen n₁ har tagits bort i det sydöstra hörnet, eftersom den delen av planområdet inte behöver avsättas för plats för dagvattenhantering.

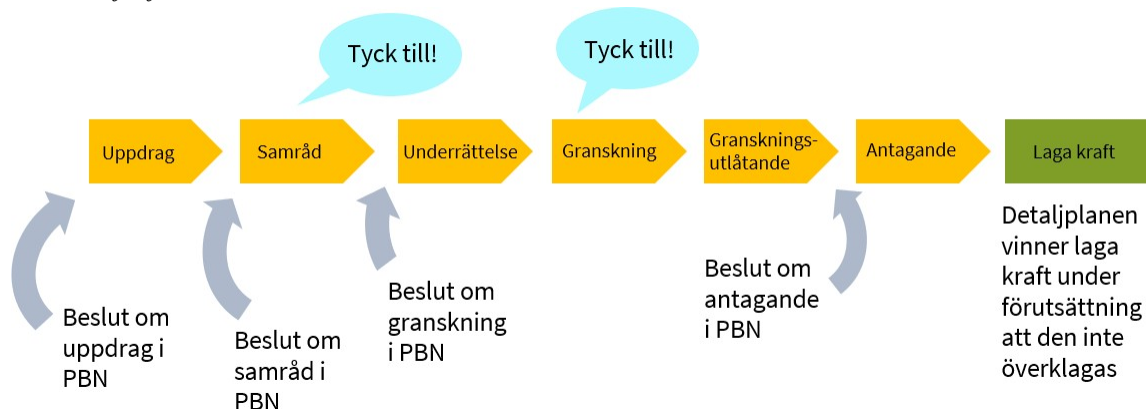
Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-03-17.

Standardförfarande:



HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

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



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, Structor Mark Stockholm AB, 2018-03-16, rev 2020-03-09

Dagvattenutredning, bilaga förslag dagvattenhantering, Structor Mark Stockholm AB, 2019-10-21

Dag- och släckvattenhantering, bilaga, Structor Mark Stockholm AB, 2020-03-09

Rutin för kontroll och skötsel av släckdagvattenanläggning, Structor Mark Stockholm AB, 2020-04-27

Trafikbulerutredning, ACAD, 2018-01-18, rev 2019-11-12

Geoteknisk utredning, Structor Geoteknik Stockholm AB, 2018-04-23

Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning, Structor Mark Stockholm AB, 2020-03-09

Miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2018-04-18

Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2018-05-18

Luftutredning, Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2018-02-27

Dagsljusutredning, ACC glas och fasadkonsult, 2018-06-01

Solstudie, ACC glas och fasadkonsult, 2018-06-26

Solstudie och fönsterarea, Andreas Martin-Löv Arkitekter, 2018-02-16

Solstudie komplettering, Andreas Martin-Löv Arkitekter, 2020-03-02

Skuggstudie – påverkan på grannfastighet, Andreas Martin-Löv Arkitekter, 2020-03-19

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund
av dataskyddsförordningen (GDPR).

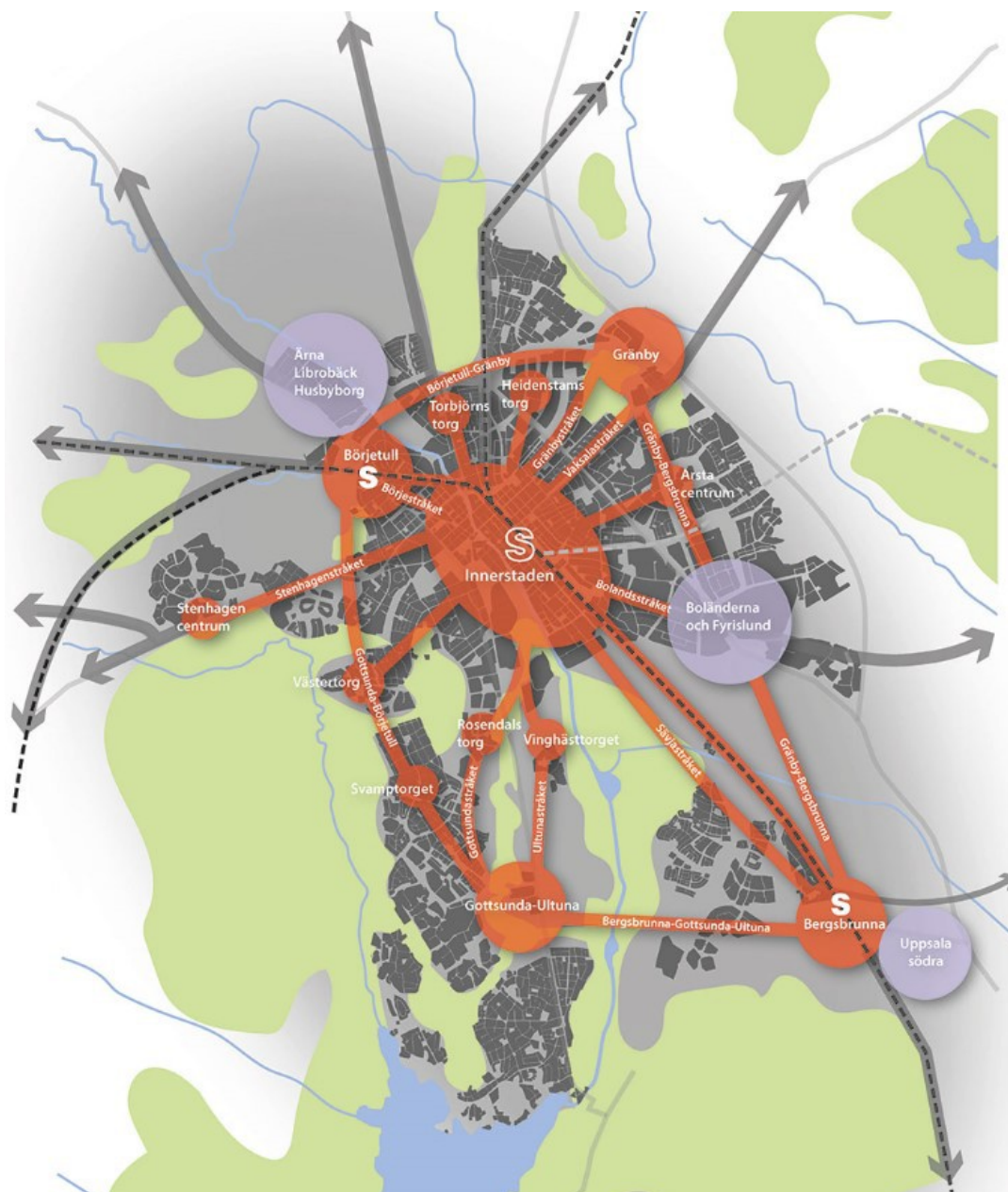
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
Revideringar efter samråd och granskning	2
Läsanvisningar	3
HANDLINGAR	4
Antagandehandlingar	4
Övriga handlingar	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Strukturprogram för Librobäck.....	7
Detaljplaner.....	7
PLANENS INNEHÅLL	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbild	10
Bebyggelse och gestaltning.....	11
Kulturmiljö	12
Natur	12
Trafik och tillgänglighet.....	12
Sociala frågor.....	15
Mark och geoteknik	17
Vattenmiljö	17
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	22
Planbestämmelser	23
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder.....	28
Tekniska åtgärder	29
PLANENS KONSEKVENSER	29
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	29
Miljöaspekter	30
Sociala aspekter	32
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	32
Översiktsplanen	32
Miljöbalken.....	32
Medverkande	33

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i stadsnoden Börjetull som omfattar norra Luthagen, Börjetull, Husbyborg, delar av Librobäck, Stabby och delar av Stabbygårderna. Stadsdelsnoden ska utvecklas till ett levande centrumområde kring ett nytt stationsområde där kopplingen till den närliggande och expanderande innerstaden är tydlig och stark. Området öster om Börjegatan, där planområdet ligger, ska omvandlas i riktning mot en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostäder. Fyrisvallsgatan är ett utpekad stadsstråk som ska utvecklas mot en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadskvaliteter och verksamheter.



Strukturbild 2050+ ur översiktsplan 2016 för Uppsala kommun, som bland annat visar stadsnoden för Börjetull.

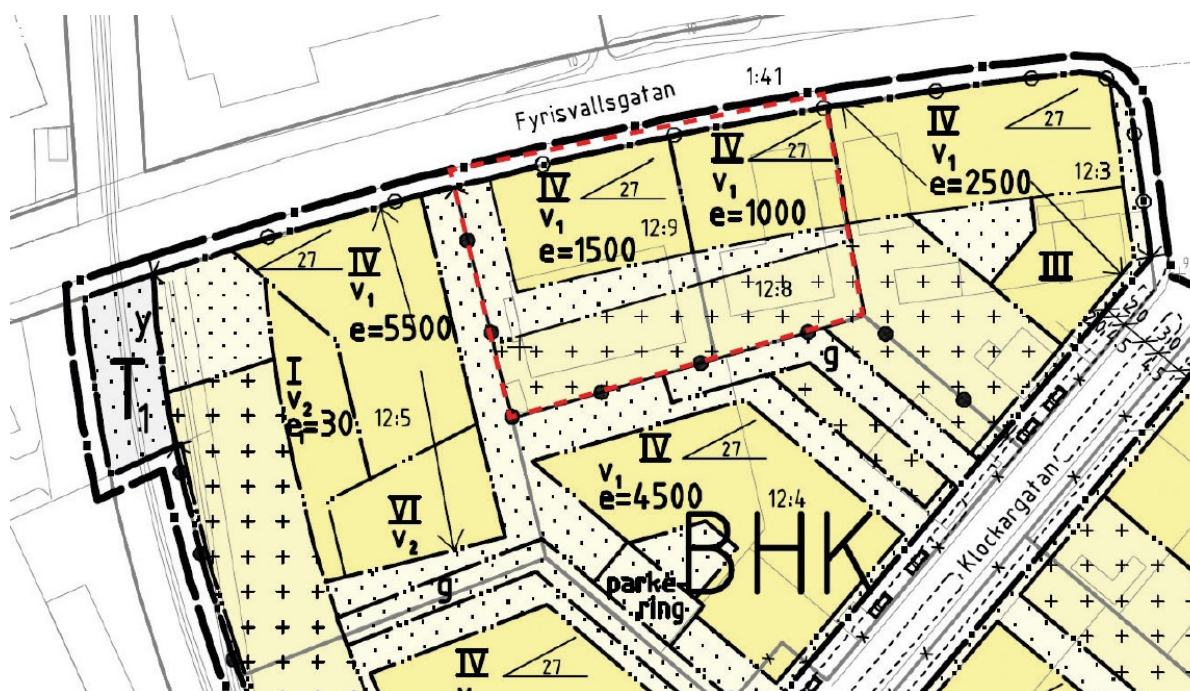
Strukturprogram för Librobäck

Planområdet omfattas av Strukturprogram för Librobäck: Librobäck-Börjetull-Fyrishov. (Byggnadsnämnden 2006-09-21 § 382). Detta område föreslås omvandlas till att innehålla en blandning av bostäder och verksamheter. Planområdet ligger inom ett område där det huvudsakligen föreslås bli bostäder. I de övergripande gestaltungsprinciperna beskrivs bland annat att byggnader placeras mot gatorna så att tydliga gaturum bildas. Detta gäller främst områdets huvudgator, varav Fyrisvallsgatan är en.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanen för kvarteret Klockaren akt nummer 0380-P2005/1 (detaljplannummer 2001-020038), laga kraft 2004-12-10, där genomförandetiden gick ut 2014. Markanvändningen för planområdet i den tidigare detaljplanen är bostäder, handel och kontor. Byggnad får uppföras i fyra våningar samt en indragen takvåning. Största bruttoarea är sammanlagt 2 500 kvm varav 1 500 kvm i Librobäck 12:9 och 1 000 kvm i Librobäck 12:8. Största tillåtna taklutning är begränsat till 27 grader. Byggnad får anläggas direkt mot fastighetsgräns i norr och öster. Det är utfartsförbud mot Fyrisvallsgatan och området kan angöras från Klockargatan via fastigheten söder om planområdet (benämnd Librobäck i plankartan nedan) genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Den tidigare detaljplanen omfattar fastigheterna Librobäck 12:2, 12:3, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 12:10, se utdrag nedan. Librobäck 12:3 omfattas av detaljplan Ändring genom tillägg till kvarteret Klockaren akt nummer 0380-P2008/22 (detaljplannummer: 2008-020001). I den del av fastigheten Librobäck 12:3 som ingår i planområdet finns en byggrätt ända ut i fastighetsgräns i norr och väster.

Två tomtindelningar berörs av planen. Tomtindelning för Klockaren 0380-13/LI12 fastställd 1961 upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. Delar av tomtindelning för Klockaren 0380-4/LI12, fastställd 1959 upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.



Utdrag ur den tidigare detaljplanen, med planområdet inom röstreckad linje.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder samt verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan.

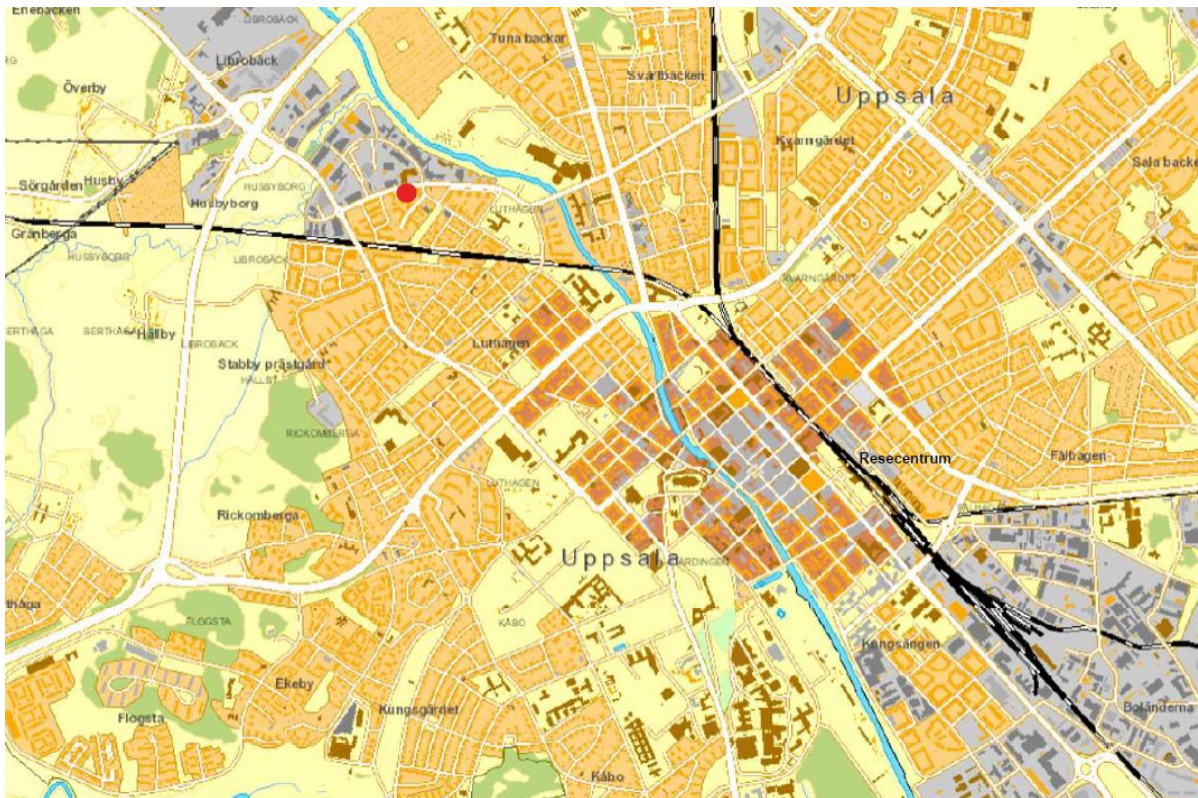
Planens huvuddrag

Fastighetsutvecklaren, MFH Bygg AB, har för avsikt att uppföra ett bostadshus i fem våningar med drygt 100 smålägenheter, omfattande cirka 3 000 kvadratmeter boarea och cirka 350 kvadratmeter lokalarea.

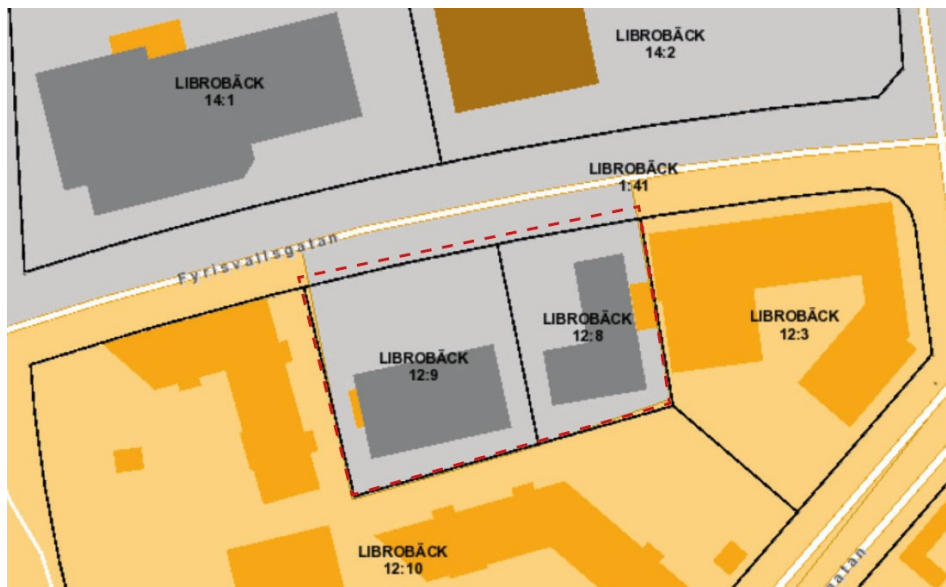
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger vid Fyrisvallsgatan i nordvästra Uppsala cirka 2,5 kilometer från Uppsala Resecentrum. Planområdet omfattar fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 samt en mindre del av fastigheten Librobäck 12:3.



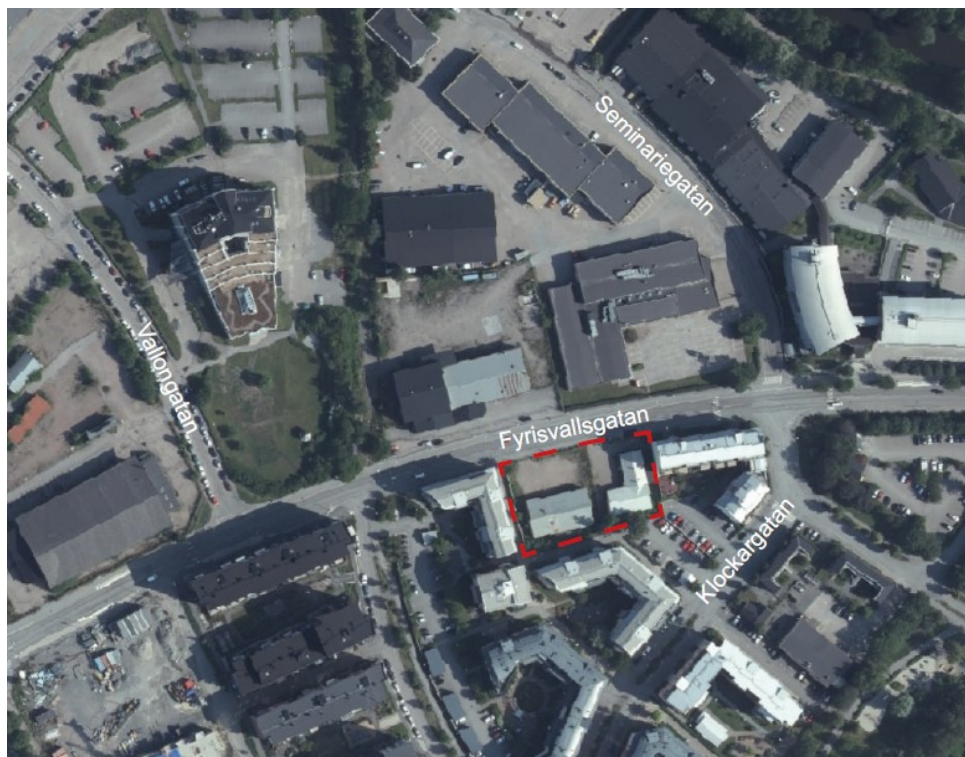
Översigtskarta med planområdet markerat med en röd punkt.



Karta som visar fastigheterna inom och runt omkring planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns idag låga verksamhetsbyggnader. På ömse sidor om planområdet ligger flerbostadshus byggda på 2000-talet. Området på motsatt sida av Fyrisvallsgatan ingår i detaljplan för Börjetull, som antogs i december 2019, och ska omvandlas från industriområde till bostadsbebyggelse. Det saknas verksamheter i bottenvåningarna i det aktuella kvarteret men i detaljplan för kvarteret Gimo, närmare Börjegatan, ställs krav på lokaler för centrumändamål. Även i detaljplanen för Börjetull ställs krav på verksamheter i delar av bottenvåningarna i flera av byggnaderna mot Fyrisvallsgatan.



Flygfoto över närområdet, med planområdet inom rödstreckad linje.

Stadsbild

Stadsbilden i området Börjetull karaktäriseras huvudsakligen av enkla låga industribyggnader och stora asfaltsytor för parkering och lastning. Karaktäristiska byggnader i området inkluderar kontorshuset Skeppet och Galdermas högre byggnader. Söder om planområdet, längs Fyrisvallsgatan, finns bostadsbebyggelse i fem till sex våningar uppförd under 2000-talet. Detaljplanen för Börjetull möjliggör cirka 1 600 bostäder samt verksamheter i delar av bottenvåningarna.



Foto från Vallongatan med kontorshuset Skeppet i fonden.



Foto från Seminariegatan med en av Galdermas byggnader.



Foto från Fyrisvallsgatan sett västerifrån med planområdet till höger i bilden.



Foto från Fyrisvallsgatan sett österifrån med planområdet till vänster i bilden.

Byggnaden öster om planområdet (inom Librobäck 12:3) ligger med fasaden cirka 3 meter från fastighetsgränsen mot Fyrisvallsgatan, medan byggnaden väster om planområdet (inom Librobäck 12:10) ligger med fasaden direkt mot fastighetsgränsen mot Fyrisvallsgatan, se nedan.

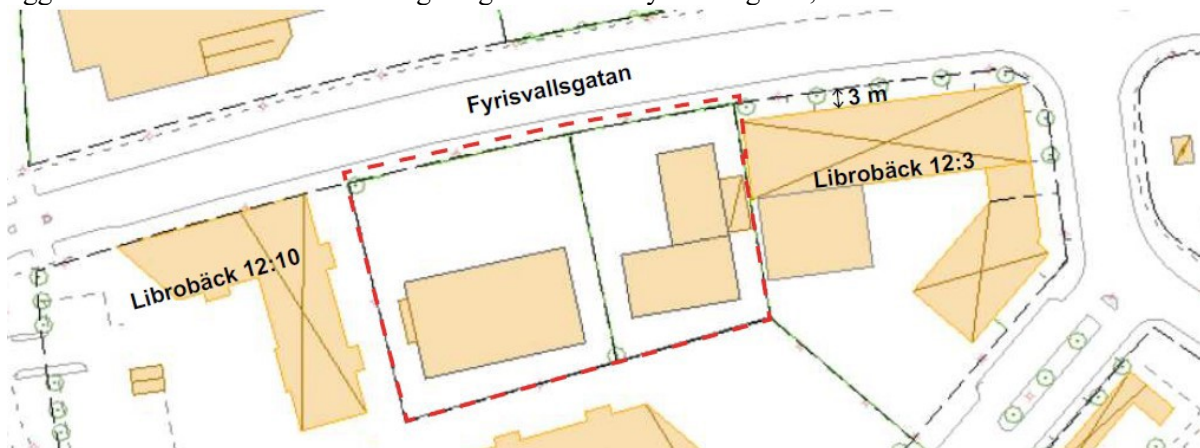


Bild som visar grannfastigheternas läge och avstånd mot Fyrisvallsgatan, planområdet ligger inom rött streckat område.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Byggnaderna inom planområdet består idag av låga byggnader från 1960-talet och utgörs av en verkstads-/garagebyggnad i ett plan på fastigheten Librobäck 12:9 och en verkstads-/kontorsbyggnad i ett plan på fastigheten Librobäck 12:8, se foton nedan.



Den befintliga byggnaden på fastigheten Librobäck 12:8 sett från Fyrisvallsgatan.



Den befintliga byggnaden på fastigheten Librobäck 12:9 sett från Fyrisvallsgatan.

Förändringar

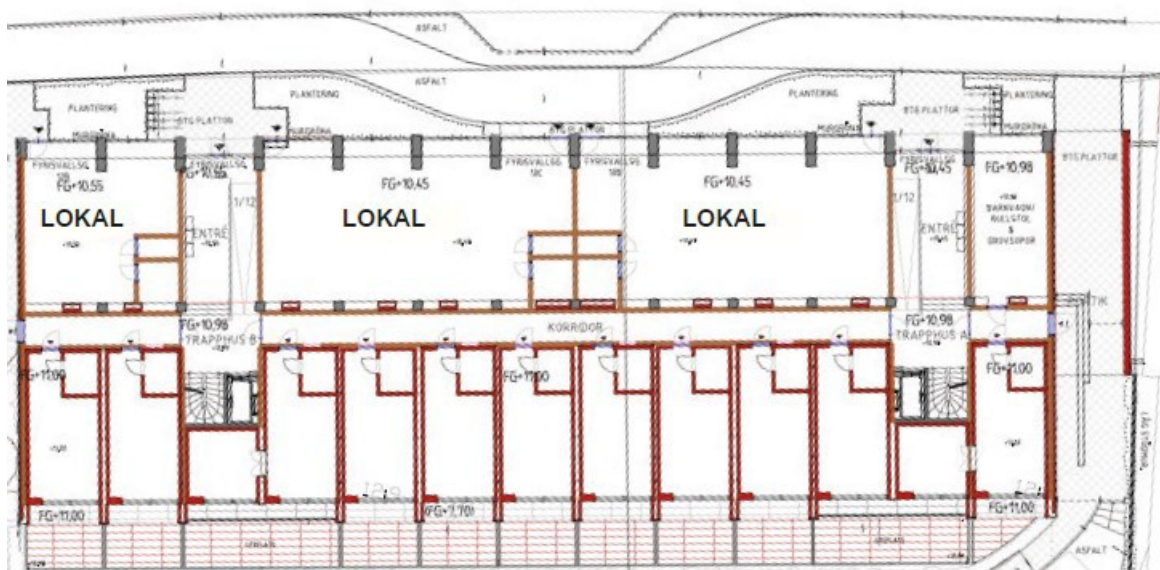
Likt gällande detaljplan möjliggör den nya detaljplanen användning för bostäder, handel och kontor, med syftet att huvuddelen av byggnaden ska användas för bostäder. Krav finns på att bottenvåningen mot gatan huvudsakligen ska användas till verksamheter för att ge förutsättningar för ett levande stadsliv. Bebyggelsen begränsas av en högsta nockhöjd som möjliggör sammanlagt fem våningar, varav den översta våningens långsida ska vara indragen mot gata och gård. Detta för att samspela med de båda byggrätterna på ömse sidor av planområdet och för att skapa ett sammanhållande uttryck i kvarteret. Planen styr att bebyggelsen ska ligga i byggnadsgränsen mot gatan, vilket motsvarar samma avstånd till Fyrisvallsgatan som byggnaden på Librobäck 12:3. Bebyggelsen ska också ligga i byggrättsgräns mot Librobäck 12:3 för att den ska byggas samman med byggnaden på Librobäck 12:3 i syfte att, dels ge ett samlat intryck mot gatan, dels att undvika en smal kil mellan byggnaderna. För att förhindra olyckor finns en bestämmelse om att dörruppslagning inte får gå ut över allmän plats. Förgårdsmark om cirka tre meter ska finnas framför byggnaden.



Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden sett från Fyrisvallsgatan, Andreas Martin-Löv Arkitekter.



Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden sett från gården, Andreas Martin-Löv Arkitekter.



Exempel på möjlig utformning av byggnad och planlösning över bottenvåningen efter plan genomförandet, Andreas Martin-Löf Arkitekter.

Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet ligger utanför riksintresseområden för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde.

Natur

Förutsättningar och förändringar

Planområdet är i dagsläget bebyggt och hårdgjort och innehåller mycket lite naturmiljö. Närmast Fyrisvallsgatan finns stora parkeringsytor i grus och asfalt. Runt om befintliga byggnader finns gräsbelädda plana ytor med högvuxet gräs, sly och enstaka mindre träd. En uppvuxen björk står mot fastighetsgränsen i söder. Detaljplanen reglerar att marken bakom byggnaden är avsedd för planteringar och utevistelse. Plats för planteringar kommer också att finnas mot gatan på vardera sida om parkerings-/lastzonsfickan, se illustration under rubriken Bebyggelse och gestaltning ovan.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

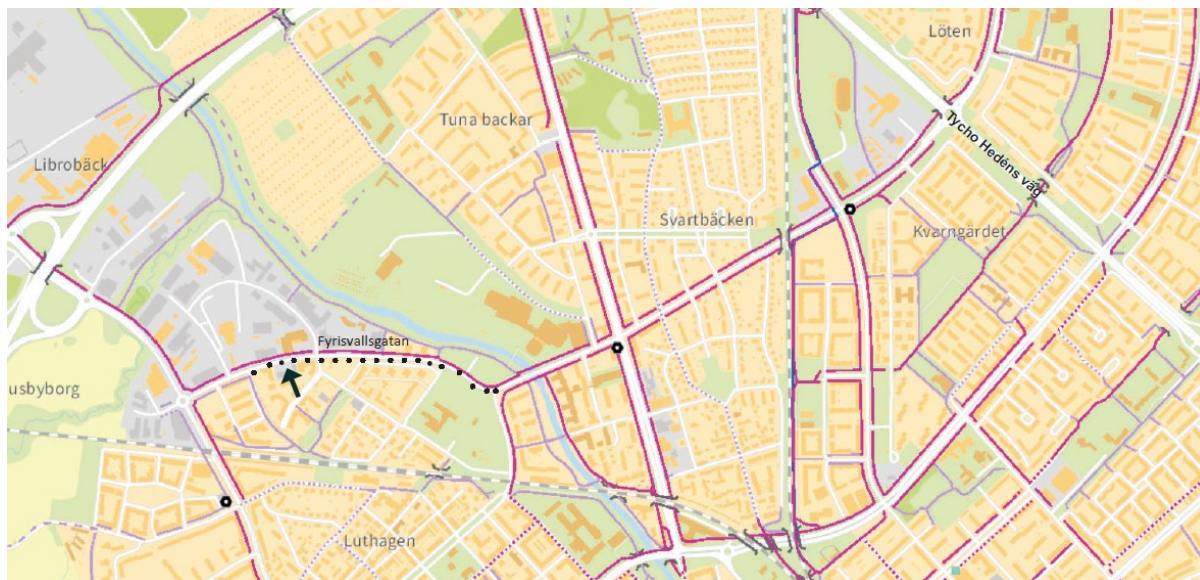
Libobäcksområdet ligger i den nordvästra delen av Uppsala, i närheten av väg 272 och Bärbyleden. Området är väl kopplat till sin omgivning både på lokal och regional nivå. Fyrisvallsgatan är ett stadsstråk och en viktig länk mellan Börjegatan och Svartbäcksgatan. Trafikmängderna på Fyrisvallsgatan ligger idag på cirka 6 100 fordon/dygn mellan Vallongatan-Seminariegatan angett i trafik per årsmedeldygn.

Gators utformning

Fyrisvallsgatans norra sida planeras att byggas om i och med genomförandet av detaljplanen för Börjetull. Körbanan kommer att smalnas av till sju meter, medan gång- och cykelbanan breddas till fem meter. Däremellan görs plats för en trädrad med utspridda parkeringsfickor mellan träden. I detaljplanen för Börjetull påverkas inte läget av den befintliga kantstenen längs Fyrisvallsgatans södra sida.

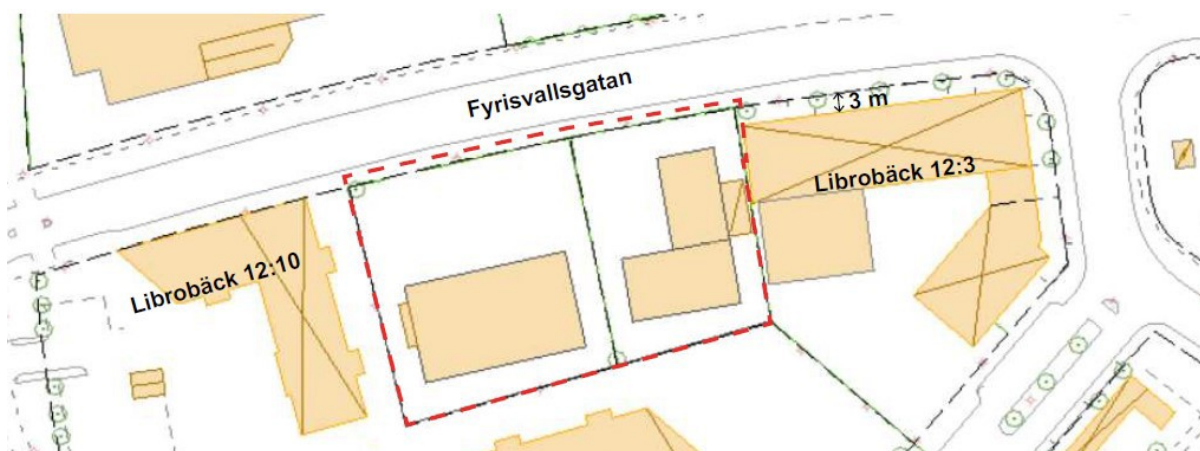
Gång- och cykeltrafik

Utmed Fyrisvallsgatans norra sida löper en dubbelriktad gång- och cykelbana som ingår i kommunens huvudcykelnät. Längs Fyrisvallsgatans södra sida går idag en gång- och cykelbana mellan Börjegatan och den västra kanten av kvarteret Klockaren, där en gångbana tar vid. Uppsala kommun har även en långsiktig målsättning om en successiv utbyggnad av gång- och cykelbanan längs Fyrisvallsgatans södra sida mellan Gimogatan och järnvägen sydost om Seminariet, vilken även kopplar vidare mot Tycho Hedéns väg, se karta nedan.



Karta som visar Fyrisvallsgatan med dess befintliga gång- och cykelbanor (rosa och ljuslila linjer) samt långsiktig planering av framtida utbyggnad (svarta prickar). Planområdet markeras med en svart pil.

En utbyggnad av dubbelriktad gång- och cykelbana på den södra sidan av Fyrisvallsgatan kan genomföras om marken blir tillgänglig på den sidan av Fyrisvallsgatan. Inom kvarteret Klockaren ligger idag fastigheten på Librobäck 12:10 med fasaden direkt mot gångbanan, vilket gör att endast en tre meter bred gångväg ryms mot gatan. I Librobäck 12:3 ligger fastighetsgränsen, och byggrättsgränsen, direkt mot den tre meter breda gångbanan. Bostadsrättsföreningen har cirka 3 meter planterad förgårdsmark mellan fasaden och gångbanan, och är i dagsläget inte intresserade av en försäljning av förgårdsmarken. Förhållandet mellan fasadernas placering, fastighetsgränser och allmän plats visas i kartan nedan.



Karta som visar byggnadernas läge inom kvarteret Klockaren mot Fyrisvallsgatan, där fasaden på Librobäck 12:10 ligger direkt mot gångbanan och fasaden på Librobäck 12:3 ligger tre meter från gångbanan med tre meters förgårdsmark mellan gångbana och fasad.

Kollektivtrafik

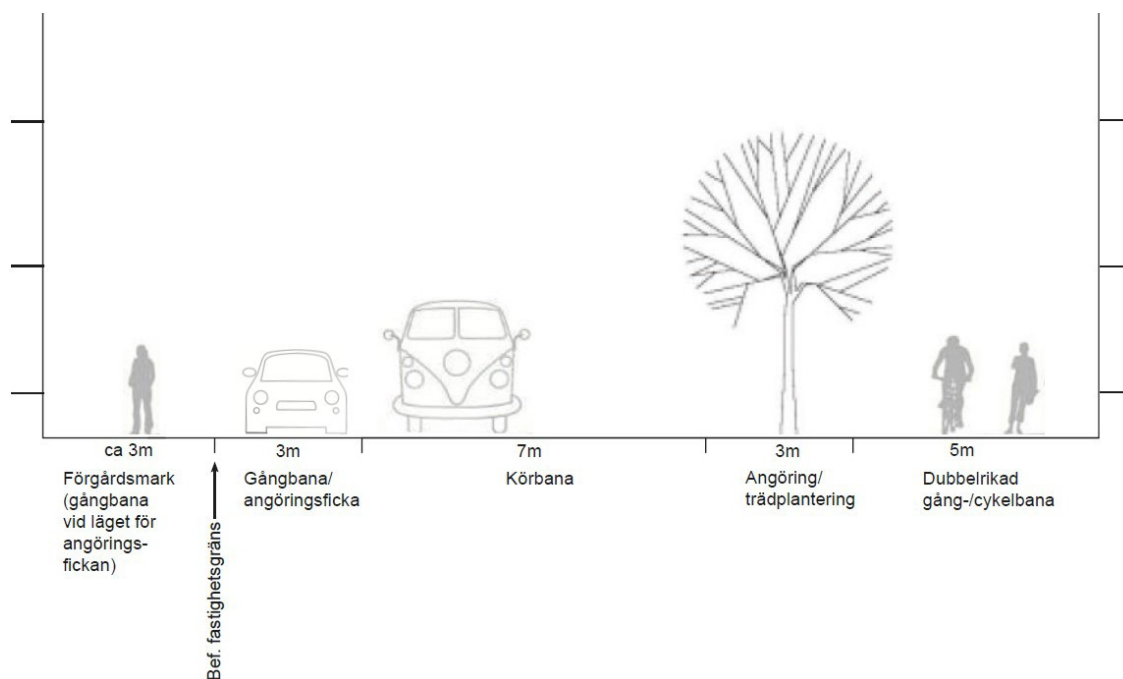
Planområdet är väl kopplat till buss. De två linjer som trafikerar hållplatserna längs Fyrisvallsgatan är linje 1, stadens ringlinje, och linje 10, som passerar Resecentrum och har ändstationer i Librobäck och vid Coop/Ikea i Boländerna samt Nantuna vissa turer.

Förändringar

Gators utformning

Körbanans läge förblir oförändrat mot planområdet. Innanför körbanan behålls en tre meter bred gångbana. En parkeringsficka tillskapas för handikapparkering för besökare till verksamheten samt taxi och färdtjänst, se under rubriken "Parkeringsficka och angöring". Parkeringsfickan föreslås vara upphöjd i samma nivå som gångbanan. Innanför gångbanan ska det vara förgårdsmark med planteringar och gångar mot entréerna. Denna sträcka behövs för att få till en godtagbar lutning mot entréerna. Vid parkeringsfickan behöver gångbanan göra en sväng mot byggnaden.

I och med att den nya byggnaden ska byggas ihop med grannfastigheten Librobäck 12:3 (österut) och fasaderna ska ligga kant i kant kommer det endast att kvarstå cirka tre meter mellan kvartersmark och allmän plats. Dessa tre meter behövs till förgårdsmark för att uppnå en godtagbar lutning mot entréerna, varför det inte bedöms möjligt att bredda den befintliga gångbanan för att få till en bredd som skulle kunna rymma en dubbelriktad gång- och cykelbana.



Gatusektion över Fyrisvallsgatan inklusive planerad ombyggnad i samband med genomförandet av detaljplanen för Börjetull. Planområdet ligger till vänster i bilden.

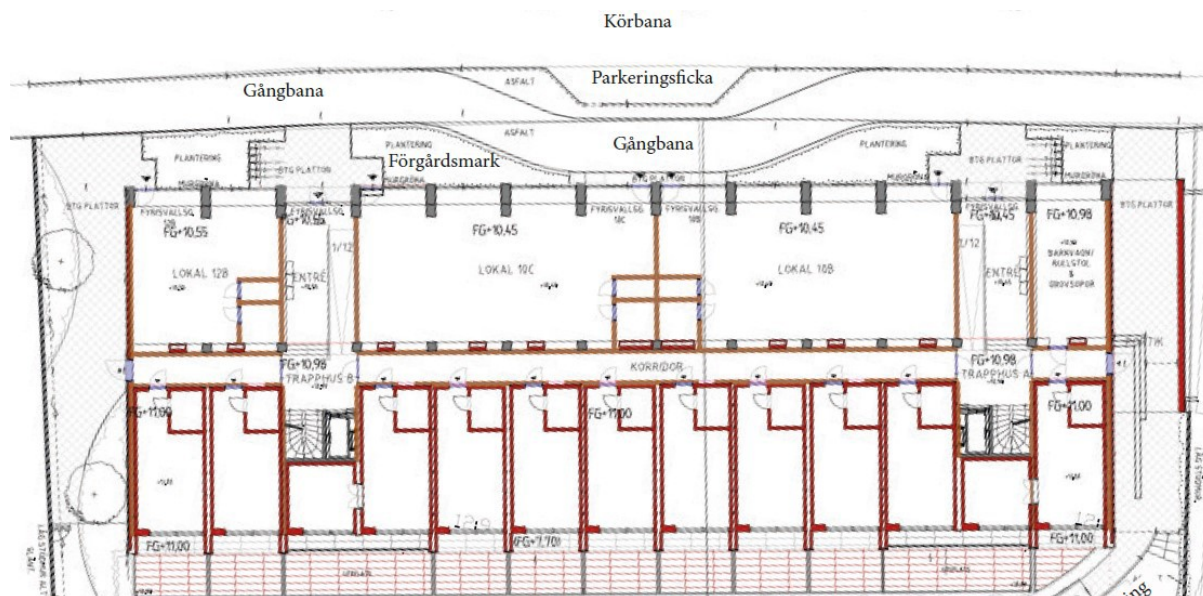


Illustration över gångbana, parkeringsficka och förgårdsmark, Andreas Martin-Löf Arkitekter med bearbetning av Uppsala kommun.

Parkering, angöring och utfarter

Detaljplanen möjliggör ett underjordiskt parkeringsgarage med plats för boendeparkering samt parkering för anställda inom verksamheter. Cykelparkering kan ordnas i det underjordiska garaget samt utomhus på gården. Plats för handikapparkering för besökare till verksamheterna samt taxi/färdtjänst ordnas i en upphöjd parkeringsficka innanför körbanan, se bild ovan. Angöring för leveranser och sopbil är möjlig på gården, se bild ovan. Infart till bostadsgården och parkeringsgaraget ska ske via Klockargatan genom en gemensamhetsanläggning över Librobäck 12:10. Utfartsförbud mot Fyrisvallsgatan ska fortsatt gälla eftersom det är en vältrafikerad gata med busstrafik, och en utfart mot Fyrisvallsgatan skulle inte vara trafiksäker på grund av dålig sikt och busstrafik.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Handikapparkeringar för boende, för anställda vid verksamheterna samt besökare till verksamheterna kan ordnas, se under rubriken "Parkering och angöring" ovan.

Sociala frågor

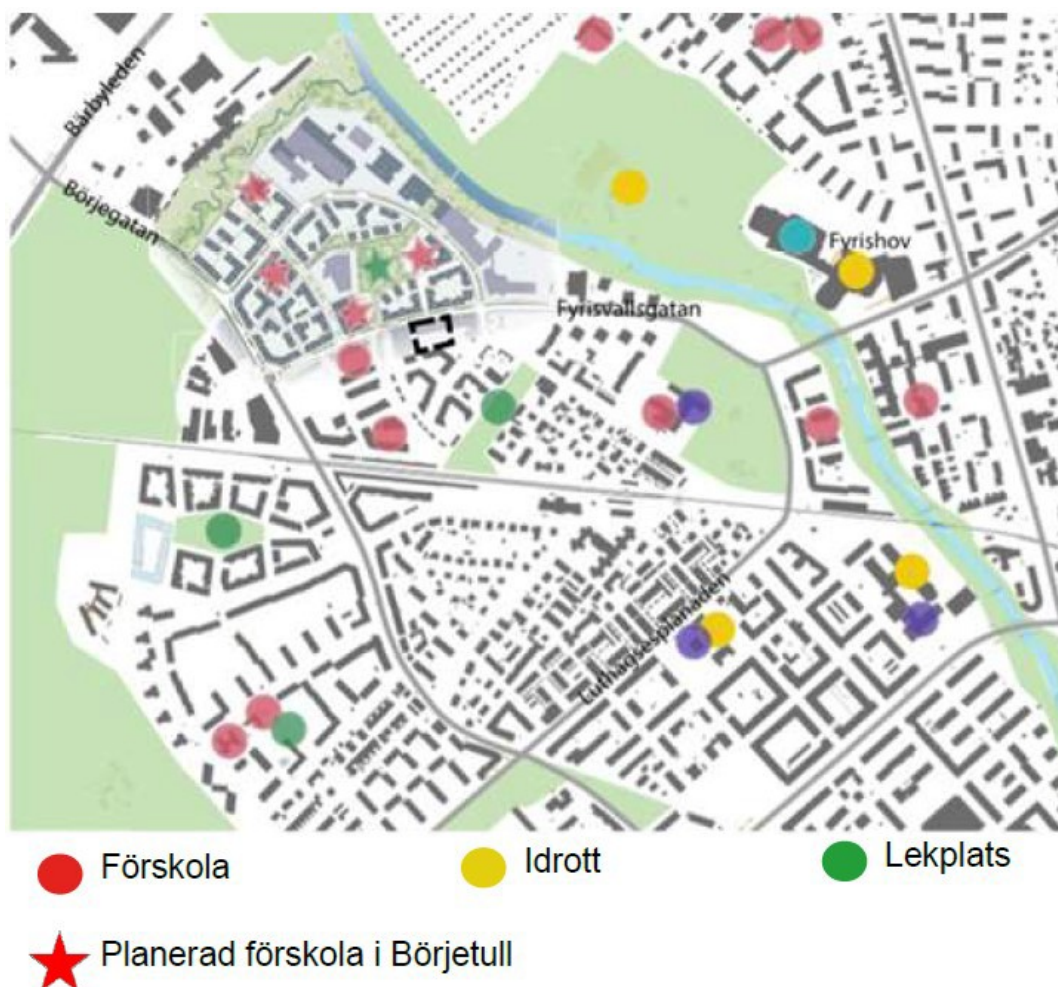
Förutsättningar och förändringar

Äldreperspektivet och tillgänglighet

Planområdet utgörs av ett relativt plant område, vilket ger goda förutsättningar för god tillgänglighet. Entréer ska vara genomgående och inte bara finnas mot gatan, för att boende lättare ska kunna nå bostadsgården. Hiss ska leda ner till ett underjordiskt garage med plats för bilar och cyklar. Bussar trafikerar Fyrisvallsgatan, vilket innebär en kommunikation med centrum och andra delar av staden, se vidare under rubriken "Trafik och tillgänglighet". Diverse service, som livsmedelsbutik, finns inom 500–600 meters gångavstånd, se under rubriken "Offentlig och kommersiell service".

Barnperspektivet

Kravet på att entréer ska vara genomgående, och inte enbart finnas mot gatan, är positivt även ur ett barnperspektiv. Två större lekplatser finns inom 400 meter från planområdet i Klockarparken och i Gjuteriet/norra Stabby. En cirka 10 000 kvadratmeter stor park, som bland annat ska innehålla en lekplats, ingår i detaljplanen för Börjetull. Fyrishov med dess badhus och idrotts- och rekreationsanläggningar ligger drygt 500 meter från planområdet. Det finns goda cykelförbindelser i Librobäck med bland annat en cykelbana längs Fyrisåns sydvästra strand som leder in mot centrum. I närområdet finns de kommunala grundskolorna Sverkerskolan, Tiundaskolan och Eriksskolan. Dessutom finns Uppsala Musikklasser i kvarteret Seminariet. Inom detaljplanen för Börjetull möjliggörs fyra nya förskolor med sammanlagt 16 avdelningar. De behov av skol- eller förskoleplatser som kan komma att uppstå på grund av planens genomförande bedöms kunna tillgodoses inom befintliga och planerade skolor och förskolor i närområdet, se kartan nedan.



Karta som visar närliggande förskolor, skolor och plats för rekreation. Planområdet ligger inom den svarta rutan.

Sociala förutsättningar

Lägenheterna är planerade att upplåtas som hyresrätter, men upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen, och kan därför komma att ändras inför genomförandet.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Enligt markundersökningen (2020-03-09) består marken inom planområdet av ett lager fyllning på cirka en meter, därunder cirka två meter torrskorpelera, följt av 7–18 meter postglacial lera och därunder 9–16 meter glacial varvig lera. Åsmaterialet är 3–5,5 meter djupt. I den mellersta delen påträffades inget åsmaterial innan fast botten. Djup ner till fast botten varierar mellan cirka 26 och 32 meter inom planområdet.

Stabilitetsförhållandena inom området bedöms som goda. Detta eftersom området är plant och det saknas topografiska förutsättningar för spontana skred samt att fastigheterna till stor del är exploaterade med hårdgjorda ytor och byggnader.

De befintliga anläggningarna inom planområdet idag inkluderar en kvarlämnad spont av stålprofiler i områdets östra del intill fastighetsgränsen, en markförlagd glasfibertank om 3 kubikmeter väster om den befintliga byggnaden på fastigheten Librobäck 12:9 och en oljeavskiljare framför den befintliga byggnaden.

Förändringar

Schaktbotten kommer att ligga på cirka +7,0 meter, cirka 3–3,5 meter under befintlig markyta. Det innebär att det återstår cirka 20 meter lera från schaktbotten ner till grundvattenförekomsten.

Grundläggningen ska preliminärt utföras med stålörspålar till fast botten av åsmaterialet, med pällängder varierande mellan cirka 25–30 meter.

Den planerade uppfyllnaden för gården på 0,9 meter kan utföras med en normal överbyggnad. För större uppfyllnader/trafiklast krävs förstärkningsåtgärder, eller uppfyllnad med lättare material som till exempel skumglas eller lättklinker.

Vid schaktning erfordras spont mot Fyrisvallsgatan av geometriska skäl. I övrigt utreds möjligheten att schakta med slänt på grund av stabilitetsskäl eller om det erfordras spont även i övrigt. Till följd av det stora lerdjupet behöver spont inte slås till fast botten nere i grundvattenmagasinet. Den spont som finns nedslagen på platsen ska ligga kvar i sitt befintliga läge. Glasfibertanken och oljeavskiljarna tas bort i samband med schaktningen för garaget.

För beskrivning av risken för kontaminering av grundvattnet vid markarbeten och grundläggning se under rubriken ”Hälsa och säkerhet – Markföroreningar”.

Vattenmiljö

Grundvatten

Grundvattenförekomst

I åsmaterialet under den glaciala leran, på cirka 30 meters djup under markytan, förekommer ett slutet grundvattenmagasin. Magasinet utgör en del av grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Grundvattnets trycknivå låg vid markundersökning 2018-03-27 på +9,2 (meter över havet) cirka 1,2 meter under befintlig markyta. Någon fri grundvattenyta förekommer inte inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse under markytan, vilket kan resultera i att delar av det skyddande lerlagret ovan grundvattenförekomsten tas bort genom schaktning, med följden att föroreningar på markytan kan påverka grundvattnet. Lämpliga skyddsåtgärder ska därför vidtas vid grundläggning, släckvatten vid eventuell brand ska tas

om hand i ett separat system, och dispens måste inhämtas från skyddsföreskrifter som anger att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Planområdet ligger inom ett område som är klassat som måttligt känsligt för att föroreningar kan påverka grundvattnet i Uppsalaåsen så att det inte kan användas för dricksvattenförsörjningen. Detta enligt Uppsala kommuns riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, "Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt" (Geosigma AB 2018). Arbetet har resulterat i "Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt", som kommunfullmäktige beslutade om i april 2018.

MKN ytvatten, MKN grundvatten

Recipienten Fyrisån är en vattenförekomst som klassificerats till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen för vattenförekomstens kvalitetskrav är för 2027 satt till god kemisk status med undantagen tidsfrist till 2021 för antracen. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, som enligt Vatteninformation Sverige (VISS) har förekomsten otillfredsställande kemisk status och är i risk att inte nå god status till år 2027. För att undvika försämrad kemisk status i Fyrisån samt risk för förorening av grundvattenförekomsten ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och vid eventuell brand ska släckvatten omhändertas i ett separat system, se under rubriken "Teknisk försörjning". Inför byggnation ska marken undersökas och saneras för att sedan grundläggas med en säker metod. För att säkra detta införs en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.

Dagvatten

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning (2018-03-06, reviderad 2020-03-09) har tagits fram för detaljplanen. Utredningen visar möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten för planförslaget. Dimensionerande flödesberäkningar är gjorda för ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter och en klimatfaktor på 1,25. Det resulterar i att en fördröjningsvolym på 18 kubikmeter krävs. De föreslagna åtgärderna baseras på att takvattnet rinner ned på gården, vilket säkerställs med en planbestämmelse om att taket ska luta mot gården. Förslag på LOD-åtgärder (lokalt omhändertagande av dagvatten) i dagvattenutredningen är ett fördröjningsmagasin av typen kassett med tät duk runt konstruktionen under jord, samt växtbäddar för att möjliggöra uppsamling av dagvattnet från hustaken. Fördröjningsmagasinet kan rena dagvattnet innan det leds vidare till det befintliga dagvattennätet i Fyrisvallsgatan. Ämnena som renas är framförallt fosfor, metaller och partikelbundna oljeföreningar. Det renade vattnet kan ledas ut och kopplas till det befintliga dagvattennätet genom portiken till gatan. I plankartan möjliggörs ett fördröjningsmagasin genom att inte tillåta byggnader i ett område bakom byggrätten, samt att stora delar av detta område får en bestämmelse som anger att marken eller terrassbjälklaget är avsedda för fördröjning av dagvatten. Portiken säkras i detaljplanen genom en bestämmelse som anger att byggnaden i detta läge ska vara öppen i markplanet till minst 2,7 meters höjd. Ett separat system för släckvatten vid eventuell brand föreslås, se nedan. För illustration och mer ingående beskrivning över förslag på omhändertagande av dagvatten, se dagvattenutredningen.

Hantering av släckvatten

Vid eventuell brand måste släckvatten samlas upp i största mån för att inte påverka dagvattensystemet. I dagvattenutredningen redovisas förslag på hantering av släckvatten. I och med att taket ska lutas in mot gården kommer det mesta av släckvattnet vid brand att avrinna söderut mot fastighetens innergård. För att samla upp släckvatten från tak och fasad på den södra sidan föreslås att planteringsytor med växtbäddar utförs med en tät duk i botten med uppvik på sidorna. För att kunna separera släckvatten från dagvattensystemet föreslås det att parkeringsgaraget, vid brand, får fungera som ett temporärt magasin för släckvattnet.

På den norra sidan av fastigheten kan buskar och planteringsytor förses med tät duk i botten och med uppvik från botten. I botten kan en dräneringsledning med fall placeras från väst till öst och kopplas till en tillsynsbrunn på norra sidan, vilket slutligen leder släckvattnet till det tillfälliga magasinet för släckvatten i parkeringsgaraget. Efter brand får en tankbil pumpa släckvattnet och transportera det till ett reningsverk, och garaget måste saneras. Parkeringsgaraget har möjlighet att ytligt magasinera släckvatten vid brand upp till 36 kubikmeter, vilket motsvarar ett släckvattenflöde på 10 liter per sekund under en timmes brand. För illustration och mer ingående beskrivning över förslag på omhändertagande av släckvatten, se dagvattenutredningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning (2019-11-12) har tagits fram för detaljplanen. Den sammanfattande bedömningen är att kraven i trafikbullerförordningen (förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader) kan klaras med genomtänkta planlösningar. Bullernivåerna inom planområdet är höga, framförallt mot Fyrisvallsgatan, där de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad varierar mellan 60 och 62 dB(A), medan de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad på gårdssidan varierar mellan 39 och 46 dB(A). De maximala bullernivåerna vid fasad mot Fyrisvallsgatan varierar mellan 77 och 82 dB(A) och mot gården mellan 63 och 72 dB(A). Trafikbullernivåerna varierar dels beroende på höjden över marken, dels beroende på läget inom våningsplanet. Ljudnivåerna vid fasaden kan minska ytterligare om lägenheterna har balkong som skärmar fasaden till viss del.

Lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppfyller kraven mot både gata och gård på alla fem våningsplan. Lägenheter större än 35 kvadratmeter uppfyller kraven mot både gata och gård på plan 5 samt i plan 1–4 om de är vända mot gården. Större lägenheter som är belägna mot gatan på plan 1–4 kan också klara trafikbullerförordningen om minst hälften av bostadsrummen är vända mot gårdssidan. Bullernivåerna vid fasaden på markplan mot gården klarar riktlinjerna för uteplatser. För att klara trafikbullerförordningen finns en planbestämmelse som anger att lägenheter i plan 1–4 mot Fyrisvallsgatan ska vara högst 35 kvadratmeter stora, alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Trafikbullerförordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad. Om ljudnivån överskrider detta bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider samt att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) på den/de ljuddämpade sidorna klockan 06–22. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad utan krav på högsta maximala ljudnivå. För en uteplats gäller att den ekvivalenta ljudnivån inte bör överskrida 70 dB(A) vid byggnadens fasad.

Markföroreningar

Markföroreningar på platsen

Innan exploateringen på 1960-talet utgjordes området troligen av jordbruksmark eller liknande. Inom fastigheten Librobäck 12:9 pågick troligen åkeriverksamhet fram till en bit in på 1980-talet. Därefter har verksamheten varit blandad. Det har bland annat funnits en drivmedelspump för diesel med en underjordisk cistern om 20 kubikmeter på gården med tillhörande pumpö. Bränsleförsäljningen bedrevs enligt uppgift fram till år 2001. Inga spår kan ses av bränsleverksamheten idag. På senare år har företagen HLA mekanik och Blombergs avgassystem funnits på fastigheten. Föroreningsnivån i byggnaden bedöms som liten. Inom fastigheten Librobäck 12:8 har det troligen funnits plåtslageri från cirka år 1966 och sedan cirka 1986 Svartbäcken Ventilation AB.

En miljöteknisk markundersökning (2018-04-18) har utförts för detaljplanen som visar att fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 generellt innehåller låga till måttliga haltnivåer av föroreningar. Då området planeras för bostäder innebär det att riktvärde för känslig markanvändning (KM) gäller. Markundersökningen visar att det förekommer slumpmässiga föroreningar över riktvärde för KM i fyllnadsmassor inom båda fastigheterna. Enligt fastighetsägaren är dieselcisternen som funnits på platsen borttagen, men miljöförvaltningen har ingen dokumentation om detta.

Risk för spridning till grundvattnet

Då trycknivån i grundvattenmagasinet vid undersökningstillfället (2018-03-27) låg cirka 1,2 meter under markytan ska grundkonstruktioner under denna nivå preliminärt utföras vattentätt för att inte er hålla en lokal porttryckssänkning i leran och marksättningar närmast byggnaden.

Den del av fördröjningsmagasinet för dagvatten som ligger under grundvattenmagasinets trycknivå kan behöva säkras mot upptryckning. Tätning mot inläckande grundvatten in i magasinet bedöms inte behöva utföras då den postglaciala leran är mycket tät.

Grundläggning med pålar kan utgöras av stålrör som utvändigt tätas av den befintliga leran och invändigt med betong och bentonit för att förhindra upptryckning av grundvatten utmed eller inuti pålen, och därigenom skydda grundvattenförekomsten från nedträngning av förorenat dag- eller släckvatten.

Schaktbotten kommer att ligga cirka +7,0, cirka 3,0–3,5 meter under den befintliga markytan. Underkanten på lerlagret som skyddar grundvattenförekomsten ligger som högst på cirka 13 meter, innebär det att schaktningsarbetena inte kommer att utföras närmare grundvattenförekomsten än cirka 20 meter, vilket enligt markundersökningen bedöms ge tillräckligt skydd mot föroreningar.

Den spont som finns nedslagen på platsen kommer att ligga kvar i sitt befintliga läge, och entreprenaden bedöms därför inte påverka grundvattenmagasinet.

En planbestämmelse finns som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.

Radon

Tillsvidare ska marken klassas som låg- till normalradonmark, då området utgörs av lera. Grundkonstruktioner ska tillsvidare utföras radonskyddade. Bostäder och lokaler ovan ventilerad garagekonstruktion ska genomföras med en radonsäker grundkonstruktion.

Luft

En luftutredning (2018-11-30) togs fram för detaljplanen för Börjetull. I denna analyserades hela området för Börjetull, vilket inkluderar den exploatering som möjliggörs i detaljplanen för del av kv Klockaren. Utredningen visar att miljökonsekvensnormerna (MKN) för både kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) klaras i hela utredningsområdet vid Börjetull. Bebyggelsen som möjliggörs i detaljplanerna för Börjetull och del av kv Klockaren beräknas leda till att halterna av NO₂ och PM₁₀ blir något förhöjda vid förtätning utmed Fyrisvallsgatan jämfört med ett nollalternativ, men miljökvalitetsnormerna för både NO₂ och PM₁₀ beräknas kunna klaras med god marginal.

Dagsljus

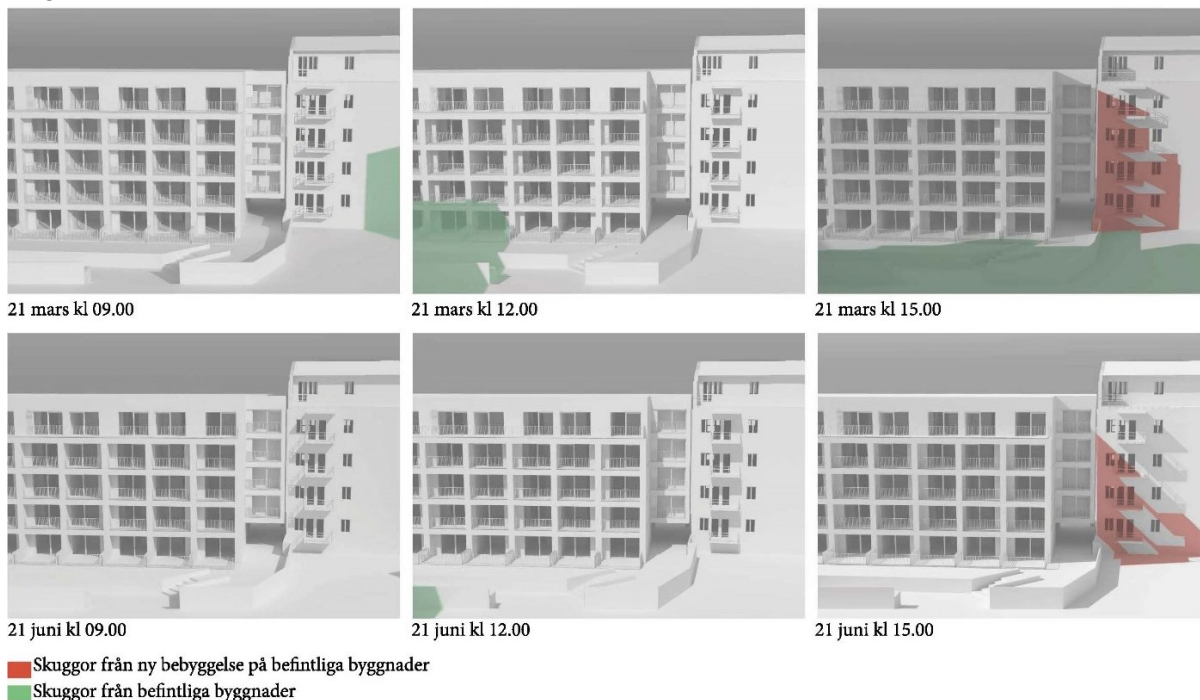
En dagsljusstudie (2018-08-10) är framtagen för detaljplanen, som visar att det finns förutsättningar för att bostäder som möjliggörs i detaljplanen får tillräcklig tillgång på dagsljus mot såväl gata som gård. I Boverkets byggregler (BBR) anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Som ett schablonvärde kan gälla att

fönsterglasarean bör ge motsvarande ljusinsläpp som uppnås då fönsterglasarean är minst 10% av golvarean när fönstret har 2 eller 3 klarglas. Ett annat sätt att beräkna tillgången på dagsljus är en dagsljusfaktor på cirka 1%, vilket bestäms på halva rumsdjupet 1 meter ut från mörkaste sidovägg, 0,8 meter över golv. Dagsljusstudien visar att samtliga undersökta lägenheter som studerades har en dagsljusfaktor som överstiger 1%.

Solljus och skugga

En solstudie (2018-10-26) är framtagen för att undersöka mängden soltimmar i respektive bostad under vårdagjämning respektive sommarsolstånd för ett förslag på bostäder som möjliggörs i detaljplanen. Solinstrålningen är liten i bostäderna, framförallt i de som ligger orienterade mot norr och i de lägre våningsplanen. Studien visar dock att samtliga bostäder som undersöktes erhåller direkt solljus under såväl vårdagjämning som sommarsolstånd. Antalet soltimmar på fönsterytorna mot gatan varierar under vårdagjämningen mellan 0,1 och 3,6 timmar och mot gården mellan 1,1 och 10,4 timmar, beroende på våningsplan och läge inom våningsplanet. Under sommarsolståndet varierar antalet soltimmar på fönsterytorna mot gatan mellan 0,9 och 9,5 timmar och mellan 2,0 och 10,1 timmar mot gården, beroende på våningsplan och läge inom våningsplanet. Bottenvåningen mot gatan har inte undersökts då denna huvudsakligen ska innehålla verksamheter eller bostadskomplement. Som kompensering för lite solinstrålning planeras gemensamma ytor med kök, orangeri, lounge och takterrass på översta våningen, se illustration nedan. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

En skuggstudie är också framtagen för att undersöka hur den planerade exploateringen i planområdet påverkar grannfastigheten bostadsrättsföreningen Bruno, öster om planområdet, för tillfällena 21 mars och 21 juni. Den visar att några bostäder i delen närmast planområdet i våning 1–4 skuggas på eftermiddagen i studien som visar förhållandena i mars, och att våning 1–3 skuggas på eftermiddagen i skuggstudien som visar förhållandena i juni, se nedan. Detta bedöms dock inte innebära en betydande olägenhet.



Skuggstudie som redovisar skuggor som uppstår från exploateringen i detaljplanen (röd skugga) och från befintliga byggnader (grön skugga), Andreas Martin-Löf Arkitekter AB. Huset till vänster i bild är en byggnad som möjliggörs av detaljplanen och huset till höger grannfastigheten tillhörande bostadsrättsföreningen Bruno.

Översvämningar

Planområdet ligger utanför det område som påverkas av Fyrisåns högsta beräknade flöde.

Höga byggnader

Byggnader eller andra föremål som är högre än 20 meter kan påverka luftfarten, varför en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) ska göras vid varje enskild etablering. Detaljplanen möjliggör en byggnad som är cirka 18 meter hög upp till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, men styr inte andra delar som sticker upp över taket, som till exempel ventilationstrummar eller antenner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Fyrisvallsgatan.

Avfall

Avfall hanteras av Uppsala Vatten och Avfall AB. Angöring med sopbil föreslås ske via Klockargatan och genom fastigheten Libroäck 12:10. Vändmöjlighet ska finnas på gården, se illustration nedan.

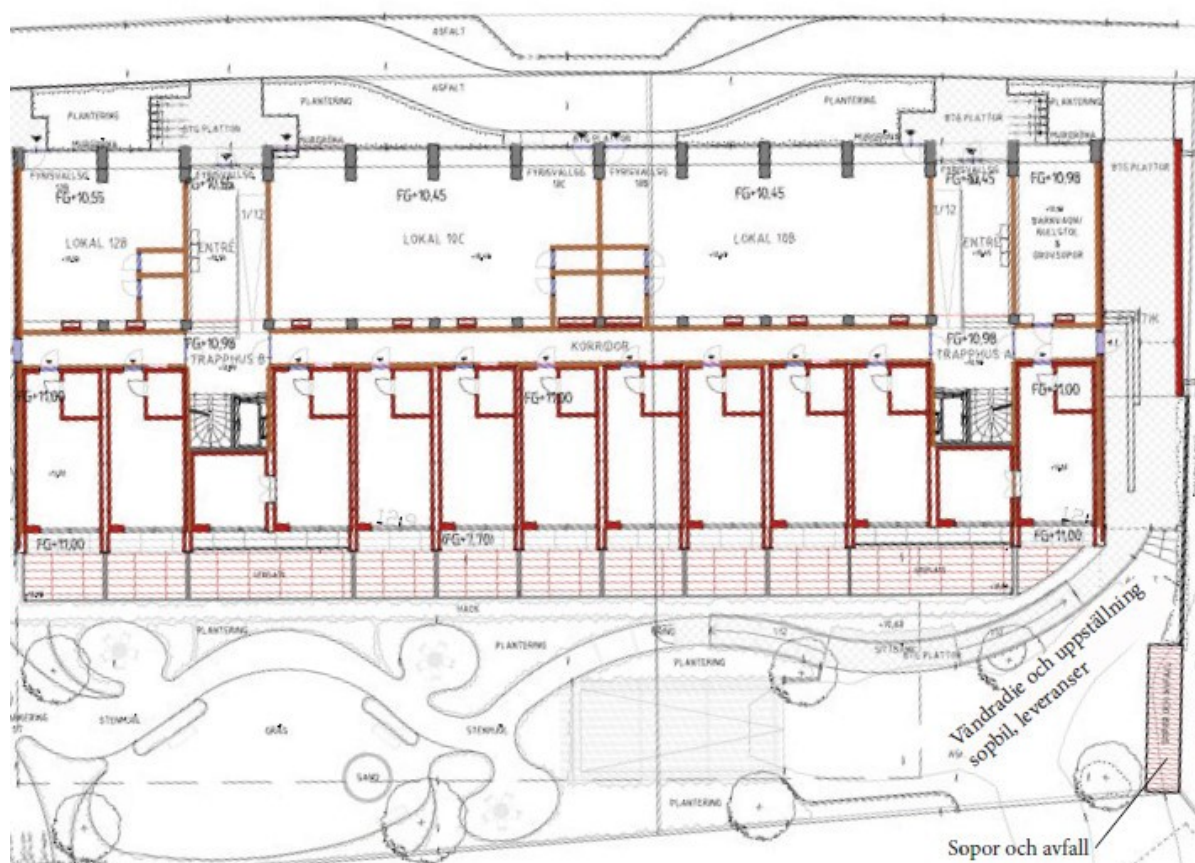


Illustration som visar möjlig placering av sopkärl och uppställning av sopbil och leveranser i planområdets sydöstra del, Andreas Martin-Löf Arkitekter. Vid plangenomförandet kan utformningen bli en annan.

El

Det finns befintliga serviskablar inom planområdet som kommer att ersättas med nya. Kablar längs med Fyrisvallsgatan (mot Seminariegatan) kommer att behöva förstärkas. Beroende på hur stort effekttätaget kommer att bli så kan den befintliga nätstationen behöva bytas ut till en större modell.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärme, och anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Byggtörenden behöver kontakta Vattenfall AB Heat Nordic vid förändringar i ledningsnätet. Fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under hela byggtiden. Eventuell flytt/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggtörenden eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Tele och bredband

Anslutning till bredband finns. Kostnader som uppstår vid en eventuell flytt av tele- och bredbandsledningar ska bekostas av den som initierar flytten.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra plats för gata, gångbana och parkeringsficka.

Kvartersmark

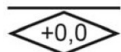
B, H, K

Bostäder, detaljhandel och kontor

Detaljplanen möjliggör användning för bostäder, detaljhandel och kontor med syftet att huvuddelen av bebyggelsen ska användas för bostäder. Motivet med att tillåta detaljhandel och kontor är att stadsnoden enligt ÖP 2016 ska innehålla en blandning av bostäder och verksamheter.

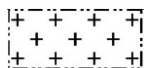
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Byggnadens nockhöjd begränsas till +28 meter över angivet nollplan för att möjliggöra högst fem våningar. Syftet är att skapa ett sammanhållet uttryck i kvarteret.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och skärmtak

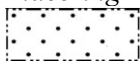
Motivet är att ge plats för en bostadsgård med möjlighet till mindre förråd och skärmtak för cyklar med mera.

e₁

Största byggnadsarean är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean för komplementbyggnader och skärmtak eftersom bostadsgårdens storlek är begränsad och det måste finnas utrymme för friytor.

Placering



Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att göra plats för en passage mot byggnaden i väster för att skapa distans och mer solinstrålning. Syftet är också att skapa viss distans mot allmän plats mot gatan och för att möjliggöra en tillräcklig yta för att skapa god tillgänglighet till entréer.

p₁

Byggnad ska placeras i byggrättsgräns mot gata

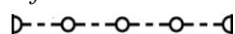
Motivet är att fasadens långsida mot norr ska vara placerad med samma avstånd från Fyrisvallsgatan som den på Librobäck 12:3 för ett harmoniskt uttryck mot gatan.

p₂

Byggnad ska placeras i byggrättsgräns mot öster

Syftet är att byggnaden ska byggas ihop med den som står på fastigheten Librobäck 12:3 för att skapa ett harmoniskt uttryck mot gatan samt av trygghetsskäl.

Utfart



Körbar förbindelse får inte anordnas

Syftet är att förhindra utfart mot Fyrisvallsgatan på grund av dålig sikt och tät busstrafik.

Användning

e₂

Byggnadens bottenvåning mot gatan ska huvudsakligen användas för detaljhandel och/eller kontor

Syftet med bestämmelsen är att byggnadens bottenvåning mot gatan framförallt ska användas för detaljhandel och/eller kontor men att det även ska finnas möjlighet för bostadskomplement.

Utformning

f₁

Entréer ska vara genomgående

Syftet är att främja bottenvåningar som stimulerar till liv och rörelse och samtidigt underlätta tillgängligheten till bostadsgården. Detta innebär att entréer inte enbart ska finnas mot gata eller gård.

f₂

Byggnad ska vara öppen i markplanet till minst 2,7 meters höjd

Motivet är att skapa en gång- och cykelpassage mellan gata och gård för god tillgänglighet till bostadsgård och cykelparkeringar.

f₃

Översta våningens långsida ska vara indragen minst 1,8 meter från huvudbyggnadens fasadliv mot gata och gård

Syftet med bestämmelsen är att gestaltningen ska överensstämma med intilliggande byggnader och ge ett sammanhållet uttryck mot gatan.

f₄

Översta våningens långsida ska vara indragen minst 1,8 meter från huvudbyggnadens fasadliv mot gata

Syftet med bestämmelsen är att gestaltningen ska överensstämma med intilliggande byggnader och ge ett sammanhållet uttryck mot gatan.

- f₅** *Lägenheter i plan 1–4 mot Fyrisvallsgatan ska vara högst 35 kvadratmeter stora alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida*
Bestämmelsen syftar till att bostäderna ska uppfylla kraven i trafikbullerförordningen.
- f₆** *Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,0 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag*
Motivet är att skapa ett uttryck mot gatan som bidrar till målet om att skapa bottenvåningar som stimulerar till liv och rörelse samt att möjliggöra olika typer av verksamheter som kan ha krav på högre invändig höjd.
- f₇** *Lokaler i bottenvåningen ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot förgårdsmark*
Syftet är att ge god tillgänglighet till lokaler i bottenvåningen. Viss nivåskillnad får dock finnas för att klara avrinning med mera.
- f₈** *Tak ska luta in mot bostadsgården*
Motivet är att dagvatten ska rinna ner på bostadsgården för att kunna omhändertas lokalt.

Utförande

- b₁** *Garage får endast anläggas helt nedgrävt under mark*
Motivet är att möjliggöra underjordisk parkering och samtidigt möjliggöra en tillgänglig gård.
- b₂** *Bjälklaget ska vara planterbart med minst 0,6 meters planteringsdjup*
Syftet är att ge goda förutsättningar för att plantera buskar och perenner på bjälklaget.
- b₃** *Dörruppslagning får inte gå ut över allmän plats.*
Syftet är att förhindra olyckor på grund av dörruppslagning över allmän plats.

Mark

- n₁** *Marken eller terrassbjälklaget är avsedd för plantering och utevistelse*
Motivet är att möjliggöra en trivsamt gård, vilket inkluderar växtlighet och rekreation.
- n₂** *Marken eller terrassbjälklaget är avsedd för hantering av dagvatten.*

Administrativa bestämmelser

- Villkor för startbesked* *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markförorenningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd*
Motivet är att säkerställa att kompletterande markundersökningar utförs och att marken vid behov saneras samt att eventuell dieselcistern behöver avlägsnas innan byggnation.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Kommunen och exploatören har ingått ett exploateringsavtal som reglerar bland annat marköverföring, kostnadsansvar för justering av allmän plats samt samordning vid utbyggnad.

Fastighetsrättsliga åtgärder

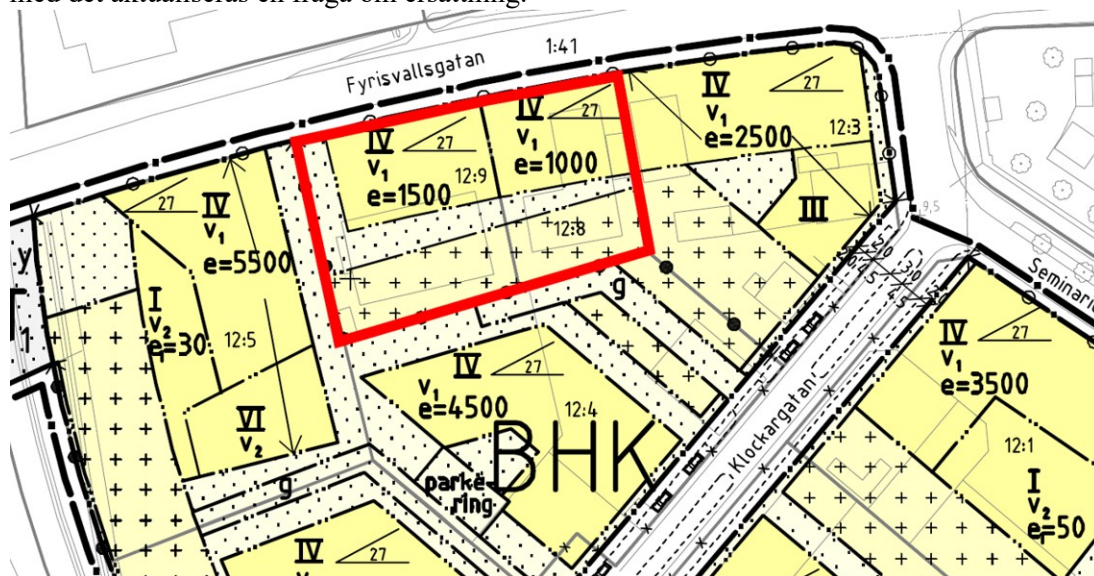
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. När detaljplanen vunnit laga kraft kan de nödvändiga lantmäteriförrättningarna genomföras. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Fastigheten Librobäck 12:8 ägs av Fastighetsbolag Librobäck 12:8 AB, Librobäck 12:9 ägs av Fyrisvallsgatans fastighets AB och Librobäck 12:3 ägs av Bostadsrättsföreningen Bruno. Librobäck 12:10 ägs av Uppsalahem AB.

Gemensamhetsanläggningar

I detaljplanen för grannfastigheten möjliggörs bildandet av en gemensamhetsanläggning över Librobäck 12:10 för att kunna skapa infarter mot Librobäck 12:8 och 12:9, se bild nedan. Detta är dock inte genomfört, men kommer att behöva göras för att klara infart till bostadsgård och parkeringsgarage. Detta eftersom det ligger ett utfartsförbud mot Fyrisvallsgatan i gällande detaljplan på grund av att en infart/utfart via Fyrisvallsgatan inte bedöms vara lämplig i detta läge. Infarten behövs för anläggning av sopbil samt åtkomst till parkeringsgarage för boende och anställda vid verksamhet i bottenvåningen. Det krävs en lantmäteriförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning och i samband med det aktualiseras en fråga om ersättning.

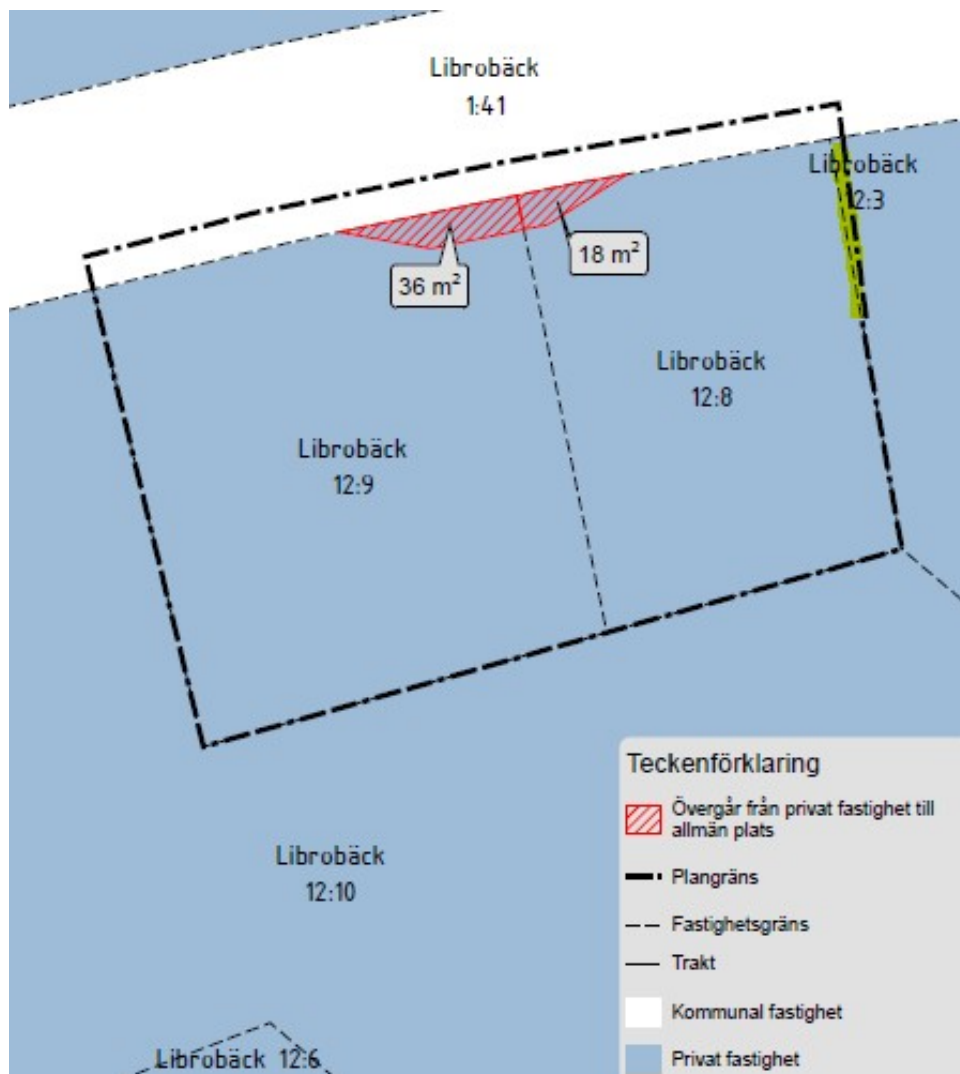


Utsnitt ur den tidigare detaljplanen, som innehåller utfartsförbud mot Fyrisvallsgatan och möjlighet till bildande av gemensamhetsanläggning över Librobäck 12:10 (12:4 i plankartan).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Tomtindelningen för Librobäck 12:8 och 12:9 (0380-13/LI12) upphör att gälla i samband med den nya detaljplanen. Del av tomtindelningen för Librobäck 12:3 (0380-13/LI12) upphör att gälla inom den del som ligger inom planområdet, men fortsätter att gälla för den del av fastigheten som ligger utanför planområdet.

Delar av privat mark inom Librobäck 12:8 och 12:9 som ligger mot allmän plats och nuvarande trottoar längs Fyrisvallsgatan kommer att övergå till allmän plats/kommunal mark för att möjliggöra en parkerings- och lastficka samt justering av gång- och cykelväg på den södra sidan av Fyrisvallsgatan. Detta sker genom en överenskommelse om fastighetsreglering som regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Parkerings- och lastfickan ska anläggas i det läge där det idag ligger en trottoar, och innanför denna ska det finnas plats för en gång- och cykelväg, se vidare under rubriken Gång- och cykeltrafik. Mark inom Librobäck 12:3 mellan Bostadsrättsföreningen Brunos byggnad och fastighetsgränsen mot Librobäck 12:8 kommer att införlivas i Librobäck 12:8 för att möjliggöra en sammanbyggnad med Bostadsrättsföreningen Brunos byggnad, som inte är byggd ända ut mot fastighetsgränsen mot Librobäck 12:8, trots att detta medges i gällande detaljplan. Ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering mellan ägarna till Librobäck 12:3 och 12:8 ska upprättas på initiativ av exploatören, annars får detta prövas av lantmäteriet utan stöd av överenskommelse.



Karta som visar fastighetskonsekvenserna mellan privat fastighet och allmän plats (röd streckat område) samt den del av den del av Librobäck 12:3 som införlivas i Librobäck 12:8 (gul område).

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuella kostnader för flytt av ledningar och transformatorstation regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen av mark som övergår till allmän plats

Inlösen av allmän plats sker i enlighet med villkor i exploateringsavtal.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, geoteknik och markmiljöundersökningar.

Byggskedet

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

Ledningar

Inom samt i anslutning till planområdet finns följande ledningsägare (Ledningskollen, maj 2019):

- Vattenfall AB har ledning inom planområdet (fjärrvärme)
- Uppsala Vatten och Avfall AB har ledningar i anslutning till planområdet (vatten och avlopp)
- Borderlight AB har ledning i anslutning till planområdet (fiber)

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan eftersom aspekterna landskapsbild/stadsbild, kulturarv, naturmiljö, rekreation och friluftsliv, transport, kommunikationer och teknisk försörjning inte påverkas. Markföroreningar förekommer ställvis i marken, men ska undersökas och saneras innan byggnation, vilket säkerställs med en planbestämmelse. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde och ligger på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, varför dispens ska sökas från skyddsföreskrifter som anger att markarbeten inte får ske djupare än en meter över högsta grundvattennivå. Detaljplanen möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten, och ett förslag är framtaget på åtgärder för fördröjning och rening samt för särskilt omhändertagande av släckvatten vid eventuell brand, för att förhindra förorening av grundvattentäkten och recipienten. Det är höga trafikbullernivåer i planområdet, men planen klarar buller enligt trafikbullerförordningen med genomtänkta planlösningar, vilket säkras med en planbestämmelse. Planen bedöms klara krav på dagsljus och solljus för bostäder enligt BBR.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4 bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i sitt samrådsyttrande daterat 2019-08-07 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutade att detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning (2019-12-12).

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Genomförandet av detaljplanen innebär en större byggrätt framförallt mot bostadsgården. Byggnadernas höjder och utformning regleras på ett sätt som samspelar med intilliggande bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Mark och vatten

Markföroreningar förekommer ställvis i marken, men ska undersökas och saneras innan byggnation, vilket säkerställs med en planbestämmelse. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde och ligger på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, varför dispens ska sökas från skyddsföreskrifter som anger att markarbeten inte får ske djupare än en meter över högsta grundvattennivå. Detaljplanen möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten, och ett förslag är framtaget på åtgärder för fördröjning och rening samt för särskilt omhändertagande av släckvatten vid eventuell brand, för att förhindra förorening av grundvattentäkten och recipienten. Under förutsättning att de föreslagna skyddsåtgärderna genomförs bedöms inte exploateringen leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten eller att miljökvalitetsnormerna för grundvatten eller ytvatten inte klaras.

Resurshushållning

Planens byggrätt innebär att platsen kan rymma fler bostäder än tidigare, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande, med god tillgång till kollektivtrafik och korta avstånd för att gå och cykla inom staden.

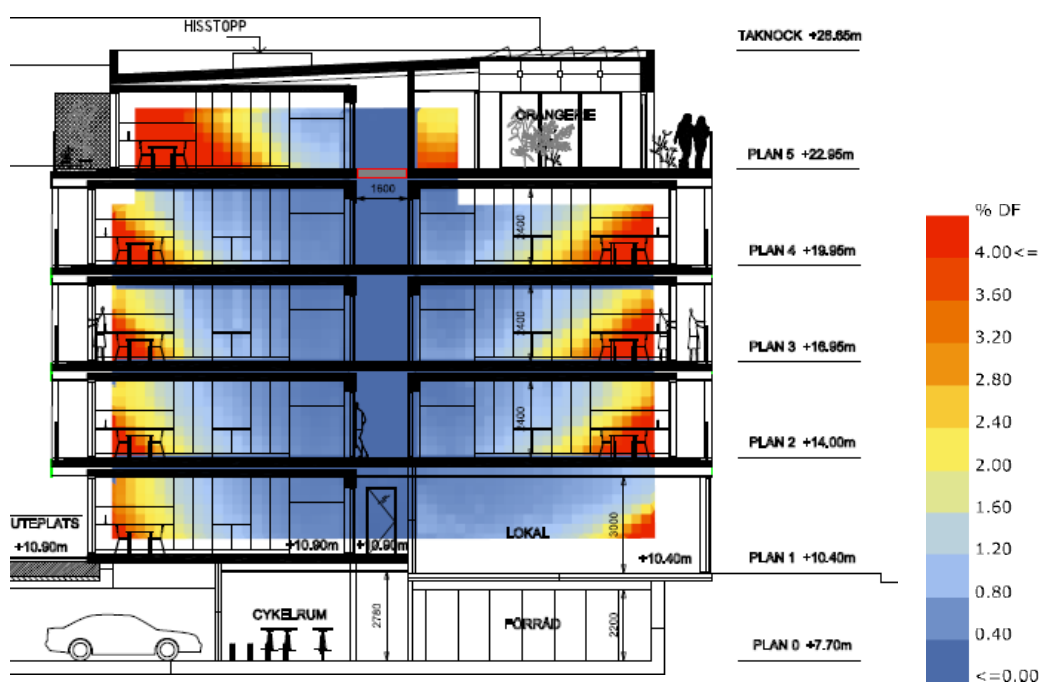
Hälsa och säkerhet

Sol och dagsljus

Solinstrålningen är liten i de planerade bostäderna, framförallt i de som ligger orienterade mot norr och i de lägre våningsplanen. Studien visar dock att samtliga bostäder som undersöktes erhåller direkt solljus under såväl vårdagjämning som sommarsolstånd.

Den skuggstudie som undersökt den planerade exploateringen påverkan på Bostadsrättsföreningen Bruno, öster om planområdet, visar att delen närmast planområdet i våning 1–4, skuggas på eftermiddagen i studien som visar förhållandena i mars, och att våning 1–3 allra närmast planområdet, skuggas på eftermiddagen i studien som visar förhållandena i juni. Detta bedöms dock inte innebära en betydande olägenhet.

Dagsljusstudien som tagits fram för planförslaget visar att dagsljusfaktorn bedöms vara tillräcklig i samtliga undersökta lägenheter.



Sektion som visar dagsljusfaktorn i ett vertikalt snitt, med fasaden mot Fyrisvallsgatan till höger i bilden, ACC Glas och fasadkonsult.

Buller och luft

Bullerutredningen som togs fram för planförslaget visar att kraven i trafikbullerförordningen kan klaras med genomtänkta planlösningar. För att klara trafikbullerförordningen finns en planbestämmelse som anger att lägenheter i plan 1–4 mot Fyrisvallsgatan ska vara högst 35 kvadratmeter stora, alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bebyggelsen som möjliggörs i detaljplanerna för Börjetull och del av kv Klockaren beräknas leda till att halterna av NO₂ och PM₁₀ blir något förhöjda vid förtätning utmed Fyrisvallsgatan jämfört med ett nollalternativ, men miljö kvalitetsnormerna för både NO₂ och PM₁₀ beräknas klaras med god marginal.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer

Bostäderna planeras att upplåtas som hyresrätter, men boendeformer regleras inte i detaljplanen, och förutsättningarna kan komma att ändras i samband med detaljplanens genomförande.

Trygghet

Fler bostäder och verksamheter bidrar till en större närvaro och uppsikt under alla tider på dygnet, vilket gör att området upplevs som tryggare.

Tillgänglighet

När nya lägenheter och lokaler byggs ställs tillgänglighetskrav som till exempel krav på hiss och tillgängliga badrum.

Barnperspektiv

En bostadsgård kommer att finnas på baksidan. Lekplatser finns i närheten, och en ny lekplats planeras inom den nya kvartersparken i detaljplanen för Börjetull. Kommunen planerar även att rusta grönytorna längs Librobäcken och Fyrisån, vilket ger goda förutsättningar för rekreation för äldre barn. Fyrishov med dess olika utbud för rekreation finns i närområdet.

Mötesplatser och stadsliv

Fler verksamheter och bostäder bidrar till ett ökat stadsliv på platsen, och lokaler i bottenvåningen möjliggör fler mötesplatser.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

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 planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvatten rinner mot Fyrisån och planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, samtidigt som detaljplanen medger bebyggande under markytan. Dispens behöver sökas från skyddsföreskrifter som anger att markarbete inte får ske djupare än en meter över högsta grundvattennivå. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet och marken ska saneras innan exploatering. Pålning ska göras med en teknik som motverkar kontaminering av grundvattentäkten. Planen berör även miljökvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummet kommer att förtätas, vilket medför något förhöjda föroreningshalter. Men det är en begränsad höjning, och miljökvalitetsnormerna beräknas att kunna klaras med god marginal efter utbyggnad.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7 och 8.

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Andreas Martin-Löf Arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker

Julia Stålnacke och Matilda Lindgren, mark- och exploateringsingenjörer

Maya Katsumata, bygglovshandläggare

Planhandlingarna har granskats av Anneli Sundin, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i 2020-09-07

Torsten Livion

Maria Hedberg

Detaljplanechef

Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2019-05-16 |
| • granskning | 2019-12-12 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2020-09-24
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2020-10-22
-------------	------------