

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Dagfrid

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 13 april och 25 maj 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlet	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan.....	4
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata.....	5
Stadsbild.....	6
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Offentlig och kommersiell service.....	9
Friytor.....	9
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	9
Mark och geoteknik	9
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Teknisk försörjning	12
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	12
Organisatoriska åtgärder	12
Tekniska åtgärder	12
Ekonomiska åtgärder.....	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	13
PLANENS KONSEKVENSER	13
Nollalternativ	13
Miljöaspekter	13
Sociala aspekter	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	16
Översiktsplan.....	16
Miljöbalken.....	16

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning

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

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren. Situationsplan, illustrationer med mera har gjorts av Nina Wittlöv Löfving, White Arkitekter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en något större livsmedelsbutik samt säkerställa hög arkitektonisk kvalitet.

Fastighetsägaren Genova Luthagen AB, som är en del av Genova Property Group, önskar utöka ytan för en befintlig livsmedelsbutik vid Ringgatan samt möjliggöra bostadsbebyggelse ovanpå butiken. Förslaget omfattar drygt 30 mindre lägenheter. Planområdet ligger i närheten av Uppsala centrum, har god tillgång till rekreation och lek samt närhet till kollektivtrafikstråk.

Planen innebär möjlighet att uppföra en ny byggnad om fyra våningar samt en indragen takvåning. Cykel- och bilparkering för de boende löses i källarvåningen. Besöksparkering för bil till butiken löses på samma sätt som nuvarande butik på gemensamhetsanläggningen på fastigheten 27:1 nordost om fastigheten. Cykelparkering placeras i motsvarande läge som tidigare, mot Junkkilsgatan.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlet

Planen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet. Planen ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån och berör därmed miljö kvalitetsnormer för Fyrisån enligt 5 kapitlet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-12-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att hänsyn bör tas till att planen ligger i område med kulturhistoriska värden. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Dagfrid inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-03-02.

Miljöbalkens övriga kap

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde (miljöbalkens 7 kapitel).

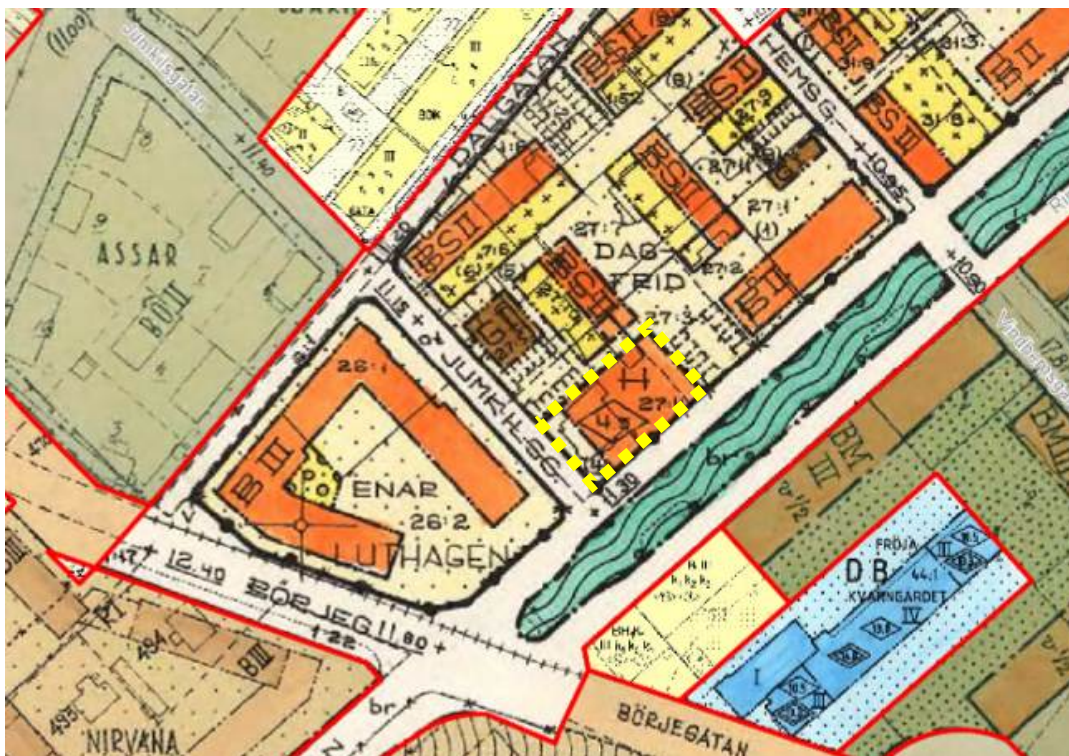
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Fastigheten ligger inom stadsbygden, där det enligt översiktsplanen är positivt att förtäta med bostäder och verksamhetslokaler. Fastigheten ligger intill det stadsstråk som är utpekad mellan västra innerstaden och Börjetull, längs Kyrkogårdsgatan/Börjegatan. Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplan

Tidigare gällande detaljplan Pl 26 E föreskriver handelsändamål i en byggnad med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. I den befintliga byggnaden inryms en livsmedelsbutik i ett plan.



Utdrag ur planmosaik. Planområdet är markerat med gul streckad linje.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i korsningen Ringgatan/Jumkilsgatan i Luthagen.

Areal

Planområdet följer fastighetsgränsen för fastigheten Luthagen 27:12 som omfattar 966 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Genova Luthagen AB som ägs av Genova Property Group.

Tidplan

Efter antagen/laga kraft-vunnen detaljplan påbörjas projektering och byggnation vilket beräknas ta 1–1,5 år.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med att planen inte berör allmän plats. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov enligt planen skulle nekas.

Stadsbild

Förutsättningar

Tidigare gällande plan anger markanvändningen handel, och inom fastigheten ryms en livsmedelsbutik. Den befintliga butiken ligger närmare gatan än sina grannar, det vill säga har en något framskjuten placering i gaturummet, vilket kan förklaras av den publika verksamhet som byggnaden rymmer.

Ringgatan är en av de mer centrala gatorna i Luthagen. Gatan får sin tydliga karaktär av en storvuxen lövträdsallé längs gatans mitt. Bebyggelsen är mycket varierad och från olika tidsperioder. Den består i huvudsak av flerbostadshus i 3–4 våningar mot gatan. I området finns även radhus i 2–3 våningar. Bottenvåningarna längs gatan har inslag av verksamheter. Den aktuella fastigheten ligger ett kvarter från korsningen med Börjegatan, där det finns en mindre centrumbildning med verksamheter.

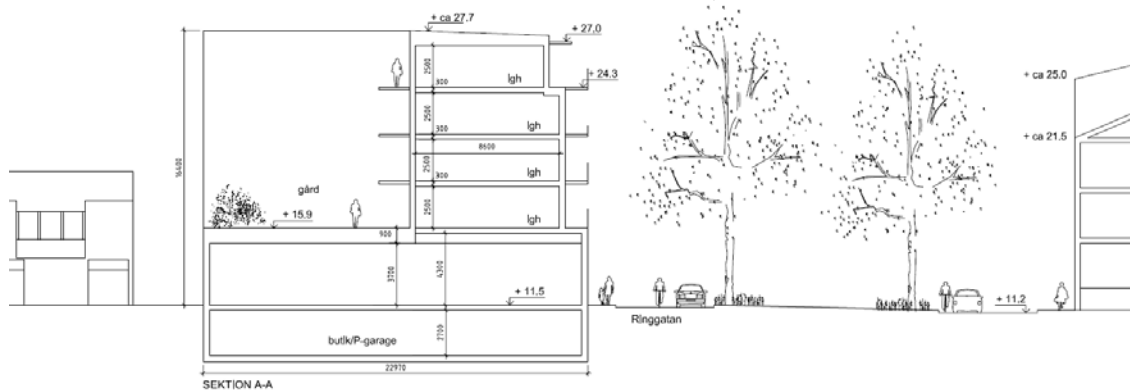


Den befintliga bebyggelsen består av en livsmedelsbutik i en våning, som täcker en stor del av fastigheten.

Förändringar

Byggnaden behåller det nuvarande läget och placeras i fastighetsgräns mot Ringgatan. Därmed behålls den annonseringsverkan som läget innebär framförallt gentemot cirkulationen i korsningen Ringgatan/Börjegatan.

Den föreslagna byggnaden blir något högre än husen på andra sidan gatan. Detta illustreras med en gatusektion genom Ringgatan. Gaturummet är cirka 27 meter brett (avståndet mellan fasaderna).



Sektion genom Ringgatan. Illustration gjord av White arkitekter.

Sektionen visar också relationen till de radhus som sett från Ringgatan ligger bakom den föreslagna byggnaden. Avståndet från det närmaste radhuset till bottenvåningen och flygeln är cirka fyra meter i likhet med befintlig byggnad. På radhusets gavelfasad finns endast ett mindre fönster. Fönstersättning på den nya byggnaden anpassas för att minimera insyn.

Byggnaden blir även något högre än intilliggande byggnader på samma sida Ringgatan, vilket illustreras i fasadritningar på sidan 9.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde enligt översiktsplanen. Kvarteret Dagfrid ingår även i inventeringen av *Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer* men är inte en del av urvalet enligt beslut i kommunfullmäktige 1988 och översiktsplanen. Området på andra sidan Ringgatan är dock markerat som särskild värdefull bebyggelse enligt KF-beslut från 1988.

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården; *Uppsala stad*.

Förändringar

Byggnadens gestaltning bidrar till variation i ålder och gestaltning längs gatan. Planen ställer krav på hög arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelse och gestaltning

Planen innebär att den befintliga butiken ges möjlighet att utöka sin verksamhet samtidigt som drygt 30 studentbostäder/smålägenheter möjliggörs. Byggnaden planeras till fyra fulla våningar och en femte som är indragen mot Ringgatan. Planen medger att den nya byggnadens fasadliv ligger i princip i samma läge som befintlig byggnad, vilket mot Ringgatan innebär en placering i fastighetsgräns.

B₁H I planen medges bostäder, dock inte i bottenvåningen. Det innebär krav på handel i entréplanet med undantag för trapphus. I källarplanet medges bostadskomplement såsom parkering och förråd och möjlighet till butikslager.



Illustration som visar hur den tillkommande byggnaden kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen.



Ringgatan

Fasad mot Junkilsgatan. Illustration gjord av White arkitekter.

Byggherren har tagit fram ett förslag på byggnadsutformning som ryms inom planen. Den nya byggnaden ges ett tydligt samtida uttryck. Sockelvåningen planeras i tegel och bottenvåningen görs levande med hjälp av markerade entréer till butik och bostäder och stora skyltfönster. Teglet ansluter till intilliggande bostadshus i söder och minner om den befintliga byggnadens tegelfasad. De övre våningarna har en lättare träfasad som ger ett varmt intryck och ansluter till de intilliggande radhusen. Längs fasaden löper en grund balkong som tillsammans med stora glaspartier ger huset ett luftigt uttryck och en öppenhet mot gaturummet. Butikens bottenvåning är överbyggd med en grön gård i västerläge för de boende. Samtliga lägenheter har direktkontakt med gården genom de entrébalkonger som löper längs fasaderna. Bottenvåningen som gränsar till radhusbebyggelsen kan utformas som en grön vägg med spaljéer och växter.

f₃ Mot Ringgatan och mot parkeringsplatsen finns en bestämmelse om att bottenvåningen ska ges ett öppet intryck med butiksfönster.



Fasad mot nordväst. Illustration gjord av White arkitekter.



Fasad mot Ringgatan. Illustration gjord av White arkitekter.

- f₁ Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär omsorg i detaljer och materialval. Bestämmelsen motiveras utifrån omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde och Ringgatan's dignitet.

Offentlig och kommersiell service

Inom fastigheten ligger en befintlig livsmedelsaffär. Planen innebär ett fortsatt krav på handelsverksamhet. Fastighetsägaren har för avsikt att samma butik ska vara kvar men kunna utvidga sin verksamhet något.

Friytor

Ovanpå butiken skapas ett terrassbjälklag för att skapa en gård till de boende. Därutöver planeras egna och gemensamma balkonger till varje lägenhet.

- n₁ Taket ska utformas som bostadsgård med plantering.
- v₂ Balkonger/loftgångar får inte sticka ut över gården. Illustrerade entrébalkonger rymms inom byggrätten.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Marken i planområdet är relativt platt. Parkering för rörelsehindrad anordnas i källaren samt på parkeringen bakom butiken.

Mark och geoteknik

Det har ännu inte gjorts någon geoteknisk undersökning i fält. Istället har Bjerking Ab gjort en översiktlig geoteknisk bedömning. Till grund för bedömningen har legat ett flertal undersökningar och utredningar från närområdet, samt den geotekniska utredningen som gjordes på fastigheten innan den befintliga livsmedelsbutiken byggdes.

Tidigare undersökningar inom fastigheten visar att jordlagerföljden i allmänhet överst består av ett lager fyllning som överlagrar torrskorpelera och lera som vilar på friktionsjord och berg. År 1975 var fyllningens mäktighet upp emot cirka 1 meter i undersökningsområdet. Den innehöll då bland annat rivningsrester från tidigare bebyggelse på fastigheten.

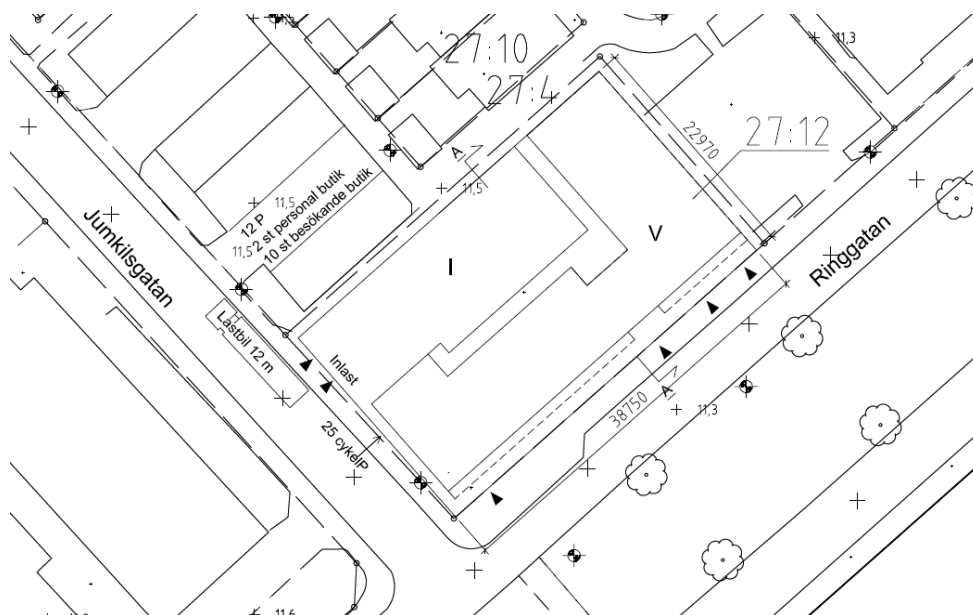
Lerans mäktighet är cirka 20 meter under fastigheten Luthagen 27:12. Detta är något mer än för runtomliggande fastigheter. Leran utgörs av torrskorpelera ner till cirka 2 meters djup. Därunder har leran en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet (13–20 kPa) ner till cirka 10 meters djup, för att sedan övergå till lera med en låg odränerad skjuvhållfasthet (20–25 kPa).

Friktionsjorden under leran bedöms utgöras av sand ovan morän. Friktionsjordens mäktighet är okänd men på andra sidan Jumkilsgatan, på fastigheten Luthagen 26:2, har den uppmätts till minst 7 meter. Sonderingar kunde där nerdrivas till cirka 27 meter under markytan. På större djup återfinns berg.

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar bedöms den planerade byggnaden behöva grundläggas med hjälp av stödpålar till fast botten. Vid projektering av icke förstärkta ytor ska beaktas att sättningar uppstår vid eventuell markhöjning, vilket påverkar ledningar, entréer etc.

Trafik och tillgänglighet

Ringgatan är en huvudgata med 6 400 fordon/dygn. Jumkilsgatan är en lokalgata med endast angöringstrafik. Utfart från underjordiskt parkeringsgarage medges mot Ringgatan. Transporter till och från butiken sker från Jumkilsgatan. Den befintliga inlastningszonen, som förutsätter backande fordon, tas bort och transporter tillåts istället stanna på Jumkilsgatan.



Situationsplan, White arkitekter

Enligt kommunens riktvärden för parkering ger 1 365 kvadratmeter BOA krav på 7 bilparkeringar och 55 cykelparkeringar för de boende. Samtliga ryms i källaren. Fastigheten är en del i gemensamhetsanläggningen Luthagen ga:3. De 12 parkeringsplatserna som ligger direkt norr om fastigheten är knutna till fastigheten sedan gemensamhetsanläggningen bildades. Denna parkeringsplats kommer fortsatt att användas för livsmedelsbutiken. Längs den befintliga butikens sydvästra gavel finns idag 20 stycken iordningställda cykelparkeringar. Nya cykelparkeringar placeras i samma läge.

Busshållplatser finns på både Ringgatan och Börjegatan. Kapacitetsstark kollektivtrafik, med en ny nod planeras på Luthagesplanaden, som ligger några kvarter bort.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

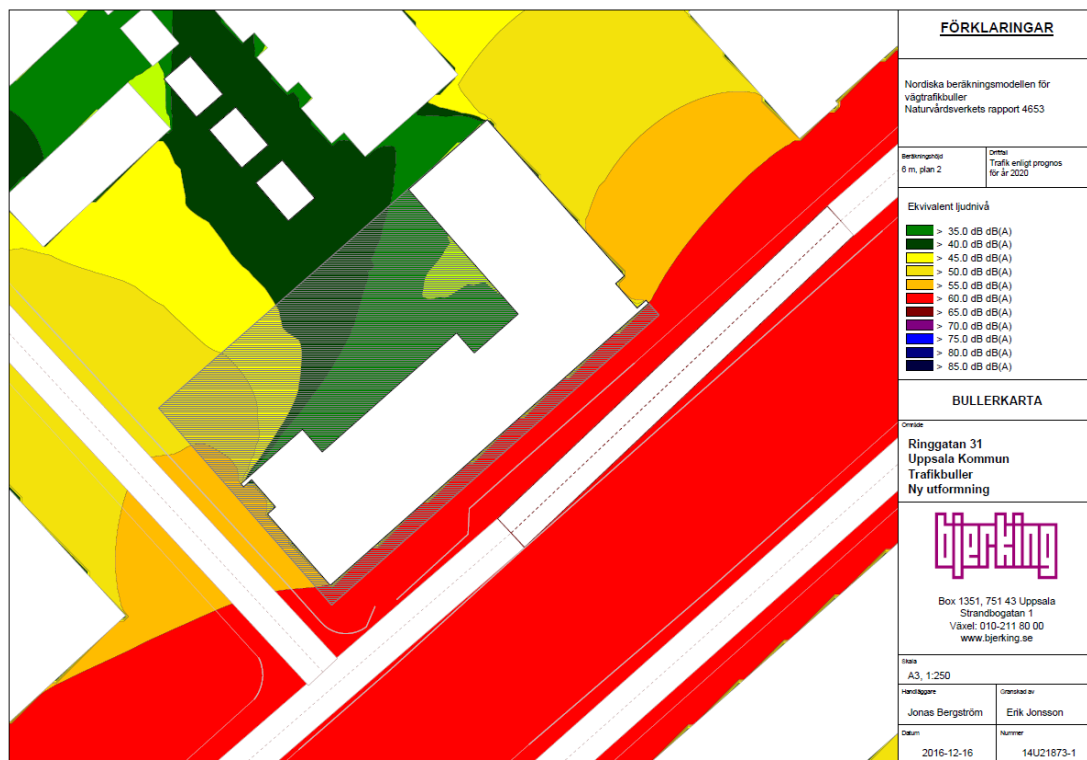
I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka den tänkta markanvändningen.

Brand

Vid brand nås samtliga lägenheter från gatan och parkeringsplatsen mot nordost, där en uppställningsplats för utrymningsfordon skapas. Loftgången har en utrymningstrappa till gården, som i sin tur har en utvändigt trappa till marknivån mot nordost.

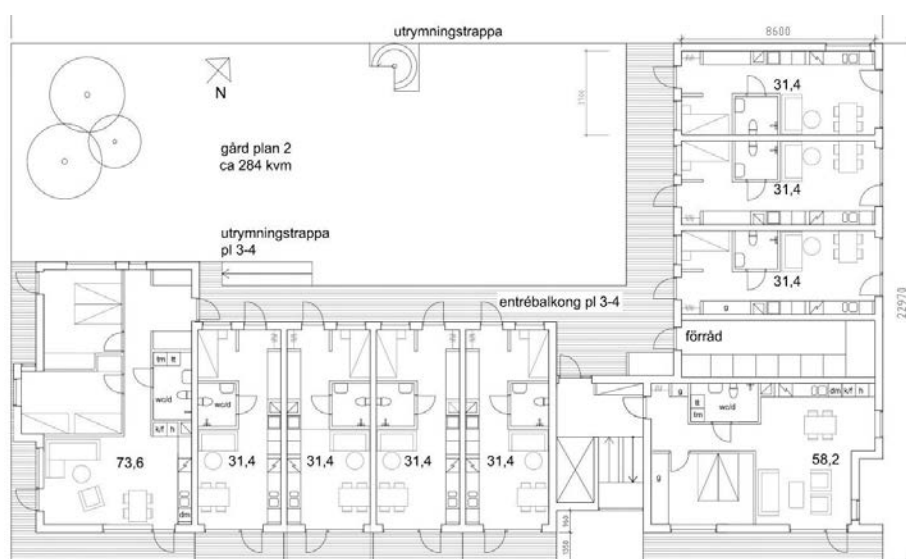
Buller

För bostadsbebyggelse gäller riktvärdet 55 dBA ekvivalent utanför fasad enligt Boverkets allmänna råd. Detta överstigs vid Ringgatan. Undantagsregeln att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst/ljuddämpad sida kan utnyttjas, eftersom planområdet ligger centralt med goda kollektivtrafikmöjligheter. För hörnlägenheterna sänks bullernivåerna genom ett indrag i fasaden.



Bullerberäkning, ekvivalent ljudnivå för första bostadsplanet.

- f₂ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bullernivåer överstiger 55 dBA utanför fasad.



Normalplan för de tre nedersta bostadsvåningarna.
Illustration gjord av White arkitekter.

Luft

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2015) visar på mycket låga halter med partiklar ($20\text{--}25\ \mu\text{g}/\text{m}^3$) samt låga halter av kvävedioxid ($24\text{--}30\ \mu\text{g}/\text{m}^3$) på Ringgatan. Ett tätare gaturum med högre bebyggelse kan påverka luftcirkulationen, vilket innebär att partikel- och luftföroreningshalter kan påverkas. Då gatan är relativt bred och värdena idag är låga bedöms dock halterna inte överskrida gällande miljö kvalitetsnormer för luft.

Teknisk försörjning

Avfall från bostäderna hämtas från Ringgatan. Avfall från butiken hämtas från Jumkilsgatan.

Fastigheten är ansluten till dagvattennätet via samfälligheten. Fastigheten är även ansluten till vatten, el och värme.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Planen innebär mindre justeringar på allmän plats till följd av ny infart från Ringgatan etcetera.

Tekniska åtgärder

Utredningar

Utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen och genomförandet tas fram och bekostas av exploitören.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Byggherren har ett strikt ansvar för skador på kringliggande fastigheter som uppkommer på grund av byggnationen. Detta gäller även en fjärrvärmekulvert i Ringgatan som är vibrationskänslig.

Geoteknik

Bjerking AB har på uppdrag av Genova Property Group utfört en översiktlig geoteknisk bedömning på fastigheten Luthagen 27:12 som underlag för detaljplanen samt inledande projektering av nya bostäder. Inför byggnation ska fördjupade undersökningar göras.

Ledningar

Inga allmänna ledningar passerar planområdet. Den nya byggnadens fotavtryck är i princip detsamma som befintlig byggnad. Det åligger byggherren att undersöka om ledningar som ligger i nära anslutning till fastigheten kan påverkas vid byggnation.

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

Planområdet är idag helt hårdgjort. I samband med planen ska förbättringsåtgärder göras. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på förbättringar till följd av att gården planteras. För att öka mängden fördröjning kan även gröna tak planteras.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsreglering

Genomförande av detaljplanen förutsätter ingen fastighetsreglering.

Upphävande av tomtindelning

Gällande tomtindelning (0380-220/LU27), fastställd 1975-07-31, upphävs för att möjliggöra eventuell 3D-fastighetsbildning. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Genomförande av detaljplanen förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder, men upphävandet av tomtindelningen för fastigheten innebär att 3D-fastighetsbildning är möjlig, så att bostadsdelen kan styckas av från butiksdelen om så önskas. Fastigheten är med i gemensamhetsanläggning Luthagen ga:3 som omfattar: Parkeringar, garagebyggnad, grönytor, dagvattenhantering, belysning med mera. 12 parkeringsplatser strax norr om fastigheten är knutna till butiken sedan bildandet av gemensamhetsanläggningen. Denna parkering kommer fortsatt att främst fungera som besöksparkering till butiken.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

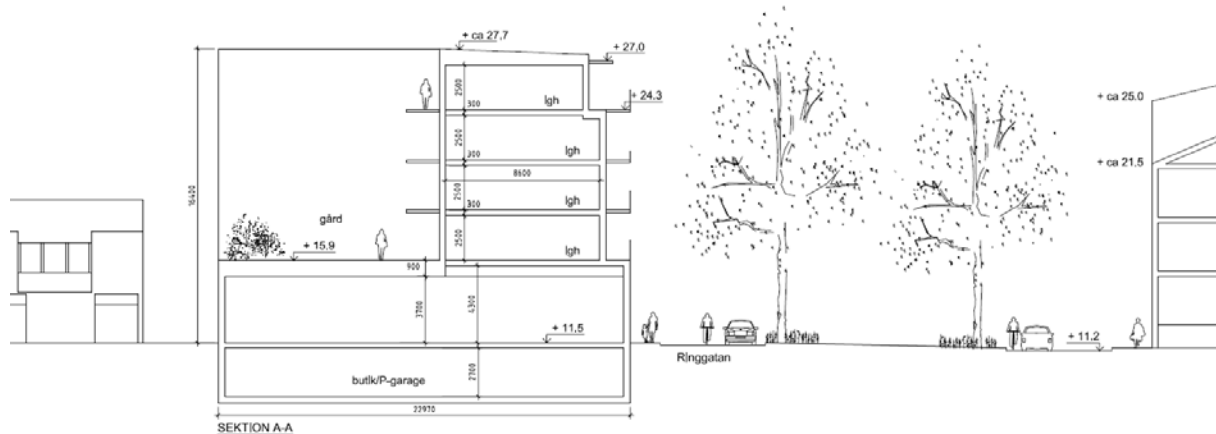
Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Den aktuella detaljplanen kan jämföras med att den tidigare detaljplanen skulle fortsätta gälla. Det innebär att inga bostäder tillåts på platsen. Enligt den tidigare detaljplanen skulle butiken ändå kunna byggas ut med ungefär samma byggrätt som den nya detaljplanen, givet att det fanns ekonomi i projektet utan bostadsdelen.

Miljöaspekter

Stadsbild

Byggnaden behåller det nuvarande läget hela vägen fram till fastighetsgräns mot Ringgatan. Därmed behålls den annonseringsverkan som läget innebär framförallt gentemot cirkulationen i korsningen Ringgatan/Börjegatan. Med en större byggnadskropp blir påverkan på stadsbilden sannolikt större än vad den befintliga byggnaden har.

Den nya byggnaden blir något högre än husen på andra sidan gatan, som illustreras på sektionen på nästa sida.



Sektion genom Ringgatan. Illustration gjord av White arkitekter. Gaturummet är cirka 27 meter brett (avståndet mellan fasaderna).

Sektionen visar också relationen till de radhus som sett från Ringgatan ligger bakom den nya byggnaden. Den blir cirka 10 meter högre än radhusen, vilket motsvarar tre våningar. Avståndet till det närmaste radhuset till bottenvåningen är ungefär tre meter. Detsamma gäller butiksbyggnaden, som dock är betydligt lägre. Den nya byggnadens gård har placerats för att minimera skuggeffekter på radusträdgårdarna från den nya byggnadens högre delar.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde enligt översiktsplanen. Kvarteret Dagfrid ingår även i inventeringen av *Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer* men är inte en del av urvalet enligt KF-beslut 1988 och översiktsplanen. Området på andra sidan Ringgatan är dock markerat som särskild värdefull bebyggelse enligt KF-beslut från 1988.

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården; *Uppsala stad*.

Naturmiljö

I princip hela fastigheten är redan bebyggd och innehåller inga höga naturvärden.

Rekreation, idrott och friluftsliv

Planen bedöms inte påverka möjligheten till rekreation, idrott och friluftsliv.

Mark och vatten

Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde för Uppsalaåsen. Grundvattentäkten ligger dock under ett tjockt tätande lager av lera. För pålning krävs dispens från länsstyrelsen.

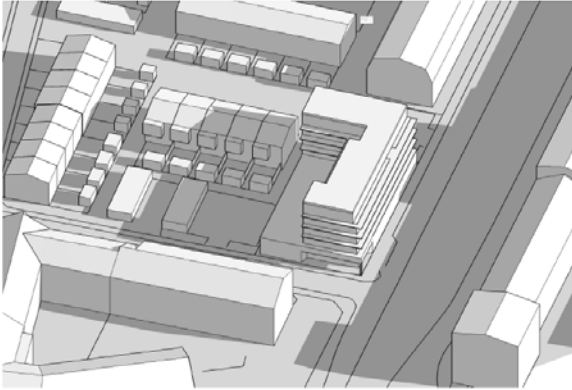
Resurshushållning

Förtätning med bostäder ovanpå en livsmedelsbutik innebär en effektiv markanvändning och ger förutsättningar för fler att bo nära service. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande med god tillgång till kollektivtrafik.

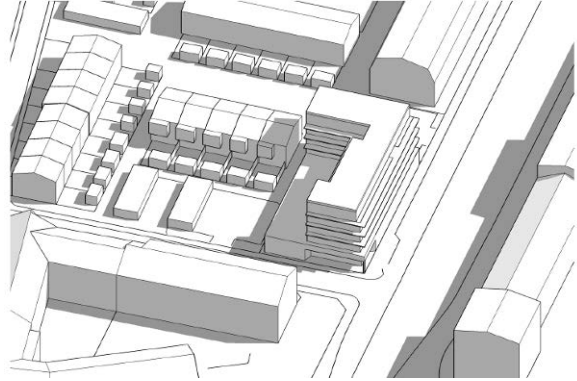
Hälsa och säkerhet

Då trafikbullernivåerna är relativt höga krävs att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst eller luddämpad sida.

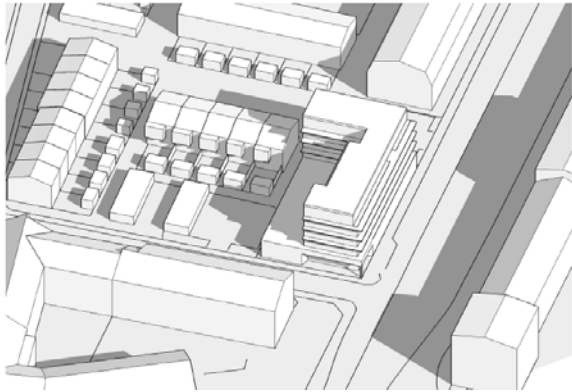
Den nya byggnadens gård placeras mot nordväst, vilket ger goda ljusförhållanden på gården och minimerar skuggeffekten på radhustomterna intill. Byggnaden ger på grund av sin höjd en viss skuggeffekt på intilliggande bebyggelse.



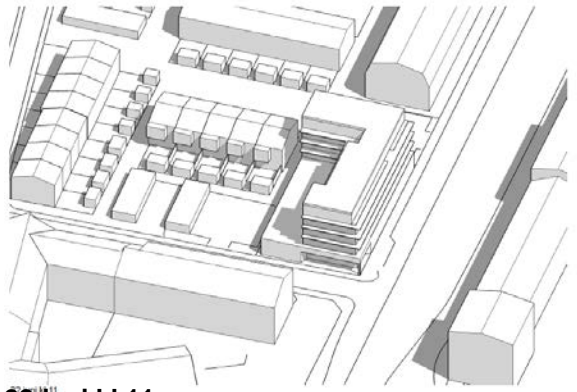
22 mars kl 09



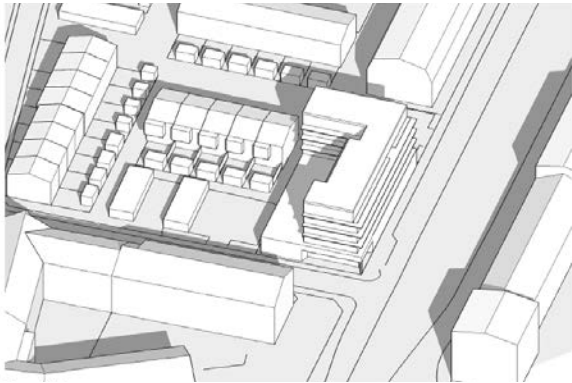
22 juni kl 09



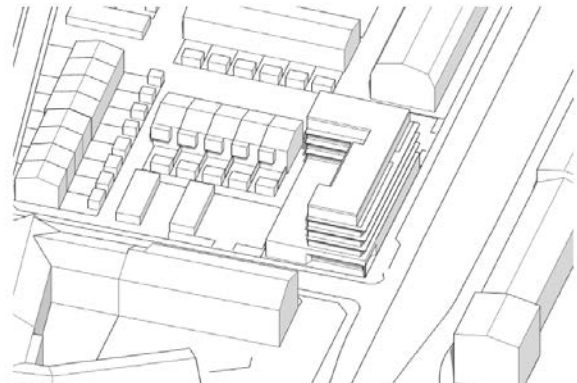
22 mars kl 11



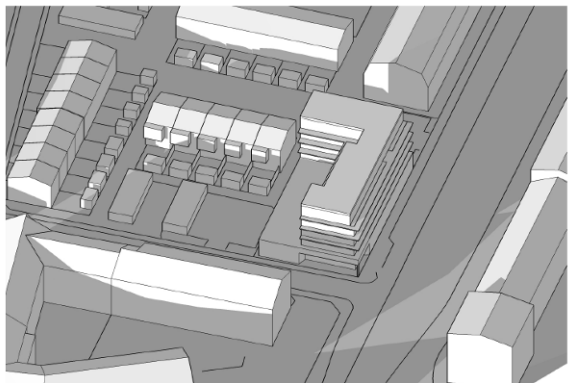
22 juni kl 11



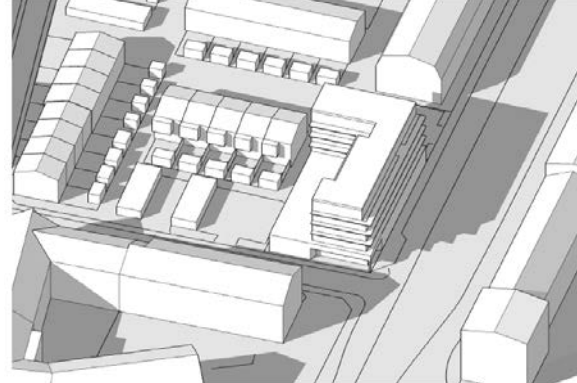
22 mars kl 13



22 juni kl 13



22 mars kl 17



22 juni kl 17

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Området ligger centralt med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Stadsliv och mötesplatser

Livsmedelsbutiken planerar att finnas kvar. Fastighetsägaren söker efter ett temporärt läge under byggnationstiden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planen medger fler bostäder inom stadsväven och bevakar samtidigt intresset av att behålla en livsmedelsbutik i området och skapa en mer levande bottenvåning.

Miljöbalken

Planen 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. Planen berör inga riksintressen.

Planen berör miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom den tar emot visst dagvatten från planområdet. Ökade krav på omhändertagande av dagvatten lokalt i planen gör att planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-04-10

Torsten Livion
Detaljplanechef

Saga Wingård
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2017-03-23

Datum
2017-04-05Diarienummer
PBN 2014-001126

Detaljplan för del av kvarteret Dagfrid, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala
Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden