

Handläggare
Maria Hedberg

Diarienummer
PBN 2015-003691

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Klockaren Librobäck 12:8, 12:9

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 29 maj och 11 juli 2019



Översiktsbild, planområdet markerat med vit streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	4
Medverkande.....	4
PLANENS SYFTE	5
PLANENS HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbalken 7 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Strukturprogram för Librobäck.....	6
Detaljplaner	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	9
Stadsbild	9
Kulturmiljö	11
Naturmiljö.....	11
Bebyggelse och gestaltning	11
Offentlig och kommersiell service.....	14
Friytor.....	15
Sociala frågor	15
Mark och geoteknik	16
Vattenområden	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	23
PLANENS GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska åtgärder	25
Tekniska åtgärder	25
Ekonomiska åtgärder.....	26
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	26
PLANENS KONSEKVENSER	26
Nollalternativ	26
Miljöaspekter	27
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	28
Översiktsplan.....	28
Miljöbalken.....	28

HANDLING

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, Structor Mark VA, 2018-05-16

Dagvattenutredning, bilaga, 2018-03-05

Trafikbullenutredning, ACAD, 2018-01-18

Geoteknisk utredning, Structor, 2018-04-23

Miljöteknisk markundersökning, Structor, 2018-04-18

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

Solljusstudie, ACC glas och fasadkonsult, 2018-10-26

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

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

Luftutredning, Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2018-02-27

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt 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 följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Jan Pettersson, MFH Bygg AB.

Medverkande konsult har varit Andreas Martin-Löf Arkitekter.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att öka utnyttjandegraden för fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9. Byggnadsarean utökas främst genom ett utökat husdjup. Dessutom önskar man tillämpa de nya bullerreglerna som endast gäller inom de detaljplaner som upprättats enligt den senaste lagstiftningen.

PLANENS HUVUDDRAG

Fastighetsutvecklaren, MFH Bygg AB, har för avsikt att uppföra ett bostadshus i fem våningar med 103 smålägenheter, omfattande 2 997 kvm BOA, 5 265 kvm ljus BTA och 356 kvm LOA.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kapitel, eller miljökvalitetsnormerna enl. 5 kapitel.

Miljöbalken 7 kapitel.

Naturskydd, djurskydd, strandskydd, biotopskydd, vattenskyddsområde, Natura 2000 påverkas inte av detaljplanen.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

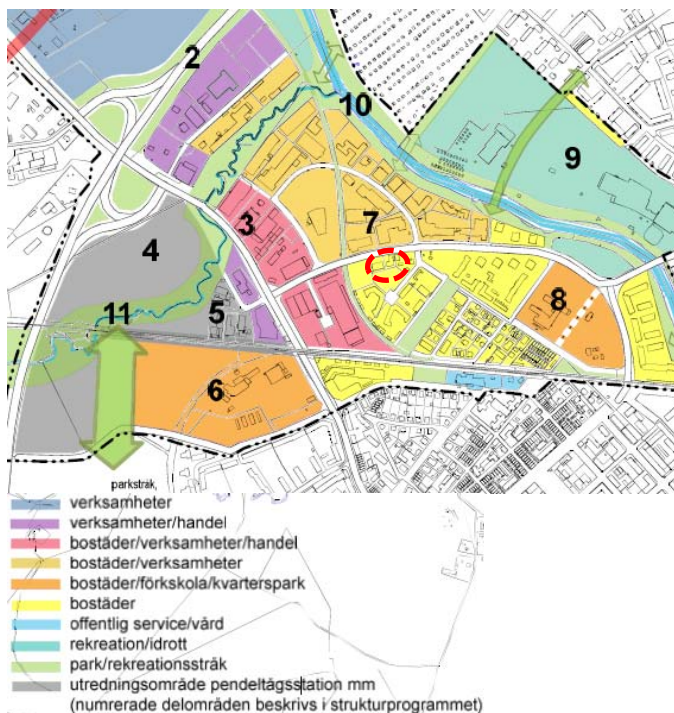
Planområdet ingår i stadsnoden Börjetull som omfattar norra Luthagen, Börjetull, Husbyborg, delar av Librobäck, Stabby och delar av Stabbygårderna. Stadsdelsnoden ska utvecklas som ett levande centrumområde kring ett nytt stationsläge där kopplingen till den närliggande och expanderande innerstaden är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



Utdrag från översiktsplan 2016.

Strukturprogram för Librobäck

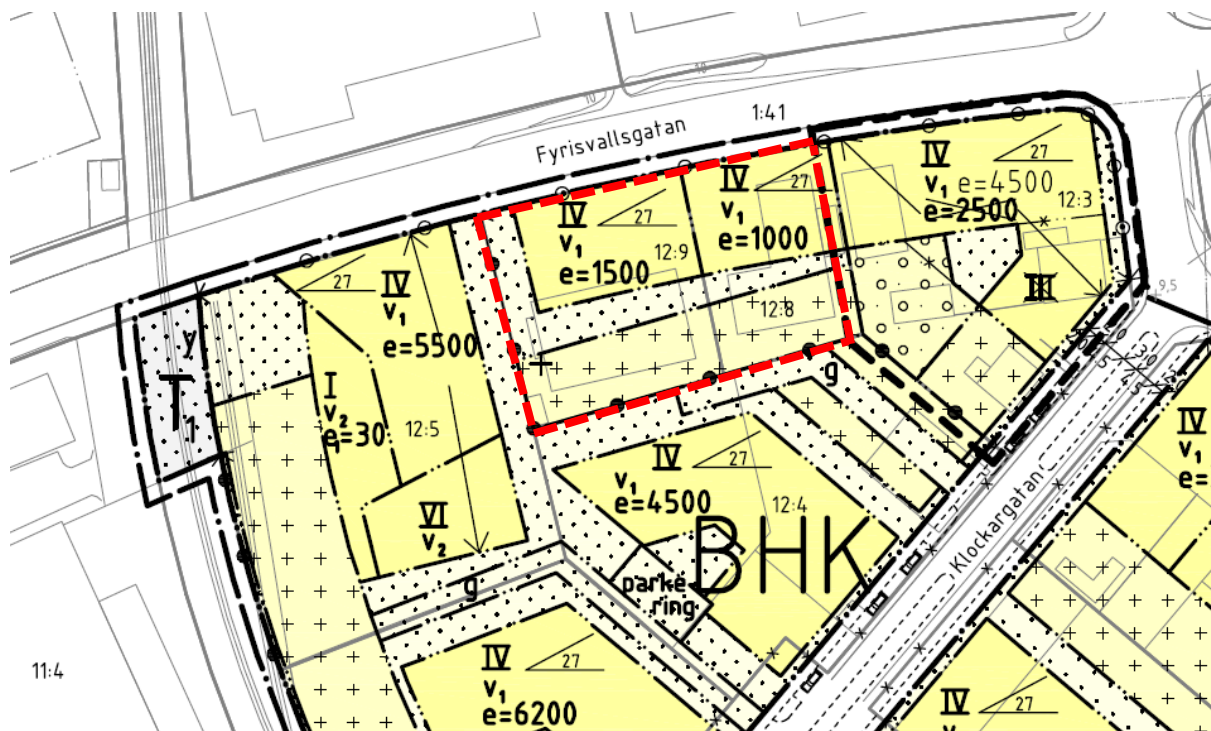
Planområdet omfattas av Strukturprogram för Librobäck: Librobäck-Börjetull-Fyrishov (Byggnadsnämnden 2006-09-21 § 382). Detta område föreslås att omvandlas till att innehålla en blandning av bostäder och verksamheter. Planområdet ligger inom ett område där det huvudsakligen föreslås bli bostäder. I de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



Utdrag ur Strukturprogram för Librobäck: Librobäck-Börjetull-Fyrishov. Aktuellt område ligger inom röstreckad markering.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för kv Klockaren, akt nr 0380-P2005/1 (detaljplan nr: 2001/20038), laga kraft 2004-12-10, genomförandetiden gick ut 2014. Markanvändningen för planområdet i gällande detaljplan är bostäder, handel och kontor. Byggnad får innehålla högst fyra våningar plus en indragen takvåning. Största bruttoarea är 1 500 kvm (Librobäck 12:9) respektive 1 000 kvm (Librobäck 12:8). Byggnad får anläggas direkt mot fastighetsgräns i norr och öster. Gällande detaljplan omfattar fastigheterna Librobäck 12:1-12:2 och 12:4-12:9. Fastighet Librobäck 12:3 omfattas av detaljplan Ändr g tillägg t kv Klockaren, akt nr 0380-P2008/22 (detaljplan nr: 2008/20001).



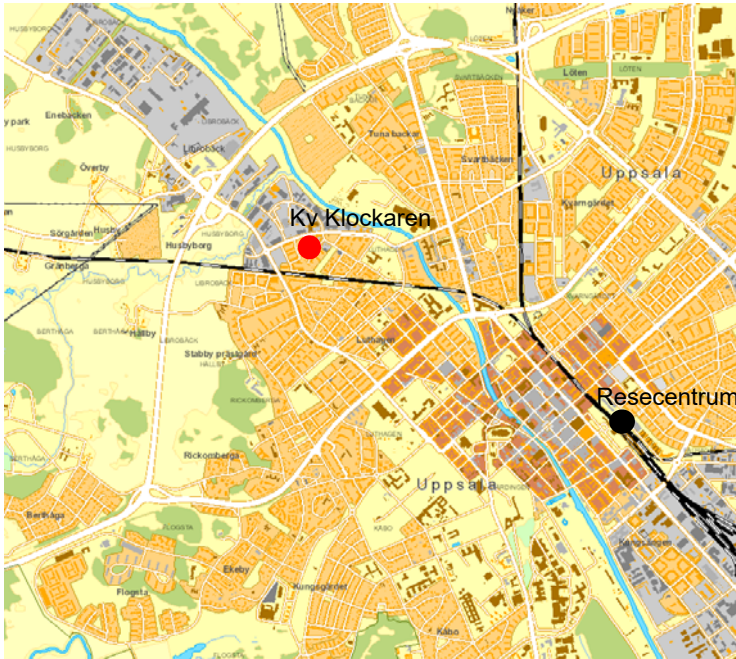
Utdrag ur gällande detaljplan för kvarteret Klockaren. Planområdet ligger inom röstreckat område.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i nordvästra Uppsala cirka 2,5 kilometer från resecentrum och cirka 2 kvm till Stora torget. Det avgränsas av Fyrisvallsgatan och fastighetsgränserna mot Librobäck 2:3 och Librobäck 2:10. Adressen är Fyrisvallsgatan 10 och 12 och arean är 2 459 m².



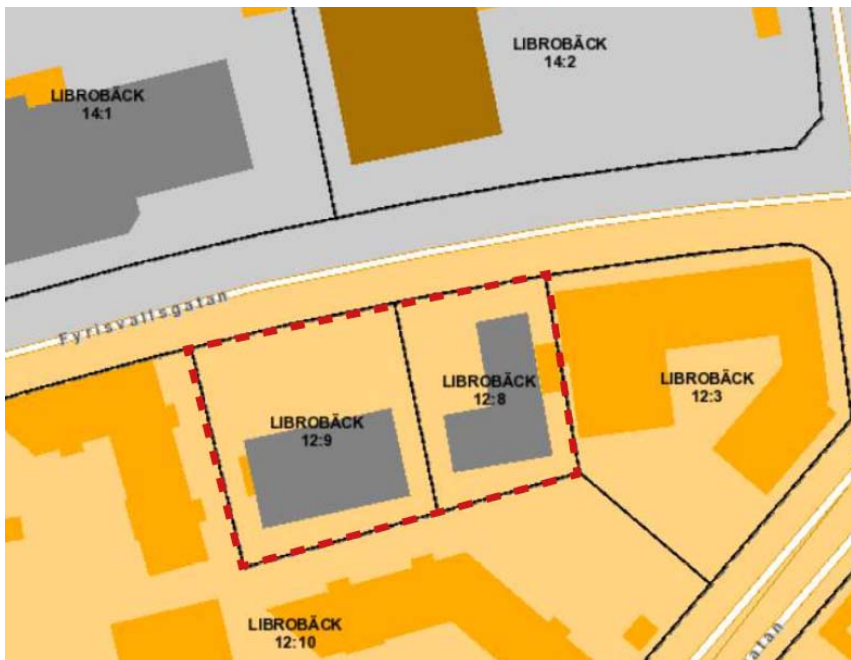
Orienteringskarta med planområdet, markerat i rött.

Areal

Arealen är ca 2 460 m².

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 som ägs av Fyrisvallsgatans Fastighets AB (Librobäck 12:9) respektive Fastighetsbolag Librobäck 12:8 AB (Librobäck 12:8), se karta nedan.



Fastighetsindelning. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är ett antagande under första kvartalet 2020. Byggstart kan ske tidigast efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

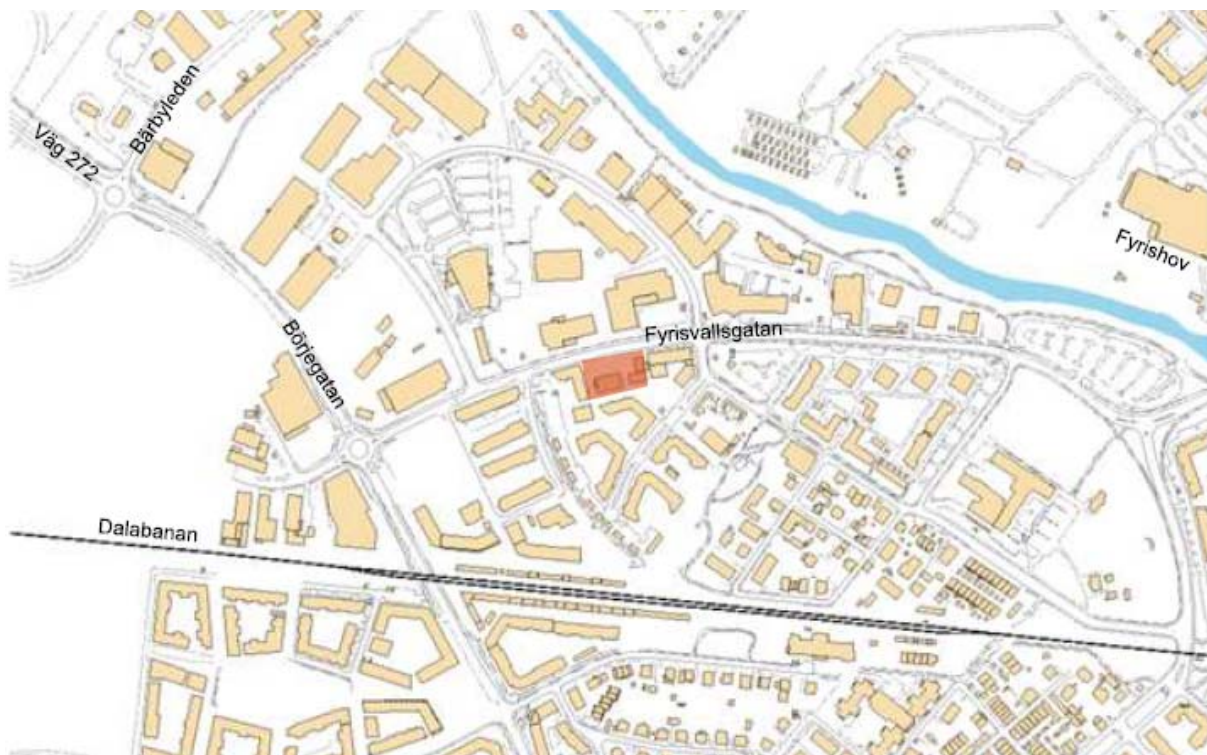
Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att byggrätten är begränsad och att fastighetsägaren har för avsikt att genomföra byggnationen så snart planen vunnit laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns idag låga verksamhetsbyggnader. På ömse sidor av planområdet ligger flerbostadshus byggda på 2000-talet. På motsatt sida av Fyrisvallsgatan pågår planläggning (detaljplan för Börjetull) för att omvandla industriområdet till bostadsbebyggelse. Det saknas verksamheter i bottenvåningarna i aktuellt kvarter men i detaljplanen för kvarteret Gimo närmare Börjegatan ställs krav på lokaler för centrumändamål. Även i pågående detaljplan för Börjetull ställs krav på verksamheter i delar av bottenvåningarna i flera av byggnaderna mot Fyrisvallsgatan.



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

Stadsbild

Förutsättningar

Stadsbilden i området Börjetull karaktäriseras av enkla låga industribyggnader och stora asfaltsytor för parkering och lastning. Karaktäristiska byggnader i området är bland annat kontorshuset Skeppet och Galdermas högre byggnader norr om Seminariegatan. Söder om planområdet, längs Fyrisvallsgatan, finns bostadsbebyggelse i fem till sex våningar uppförd under 2000-talet. Den pågående planläggningen norr om planområdet kommer att möjliggöra ca 1 600 bostäder samt verksamheter i del av bottenvåningarna.



Foto från Vallongatan med kontorshuset "Skeppet" i fonden.



Foto från Seminariegatan med Galdermas bebyggelse till vänster.



Foto från Fyrisvallsgatan, planområdet är i mitten av bilden.



Foto från Fyrisvallsgatan, planområdet är till höger i bilden.

Byggnaden öster om planområdet (inom Librobäck 12:3) ligger 3 m från fastighetsgränsen mot Fyrisvallsgatan medan byggnaden väster om planområdet (inom Librobäck 12:10) ligger med fasad direkt mot fastighetsgräns mot Fyrisvallsgatan, se illustration nedan. Nuvarande byggnader inom planområdet ligger långt in från Fyrisvallsgatan, även om gällande detaljplan ger byggrätt ändå fram till fastighetsgräns mot gatan.



Bild som visar nuvarande byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns mot Fyrisvallsgatan.

Förändringar

Stadsbilden bedöms inte påverkas nämnvärt jämfört med befintlig detaljplan. I den nya detaljplanen föreslås att byggnad ska placeras i ny byggrättsgräns mot gatan så att fasaden mot norr ska ligga med samma avstånd från Fyrisvallsgatan som den på Librobäck 12:3. Detaljplanen ska tillåta en högsta nockhöjd som medger maximalt 5 våningar varav den översta ska vara indragen minst 1,8 m, vilket är det som gäller i gällande detaljplan.

Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde.

Naturmiljö

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 fastighetsgräns i söder. Detaljplanen ska reglera att marken bakom byggnaden är avsedd för planteringar och utevistelse.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

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



Foto av fastighet 12:9.



Foto av fastighet 12:8.

Förändringar

Likt gällande detaljplan ska den nya detaljplanen möjliggöra 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 för att tillåta sammanlagt 5 våningar, varav den översta våningen ska vara indragen. Detta för att samspela med de båda byggrätterna på ömse sidor om planområdet och för att skapa ett sammanhållande uttryck i kvarteret. Byggnaden ska ligga i byggrättsgräns mot gata, vilket motsvarar samma avstånd till Fyrisvallsgatan som byggnaden på fastigheten Librobäck 12:3. Detta ger möjlighet till förgårdsmark samt en gång- och cykelbana längs Fyrisvallsgatans södra sida, då kommunen ges möjlighet att utöka gatumarken med 1 meter, se illustration under rubrik Fastighetsrättsliga åtgärder. Byggnaden ska ligga i fastighetsgräns mot Librobäck 12:3 för att möjliggöra en sammanbyggnad med byggnaden på Librobäck 12:3 i syfte att ge ett samlat uttryck mot gatan och för att undvika en smal kil mellan byggnaderna. Detta för att undvika ansamling av löv mm.

Den föreslagna byggnaden planeras innehålla fem våningar med 103 enkelsidiga smålägenheter. I översta våningen planeras även för gemensamma lokaler för de boende samt takterrass och i källarvåningen föreslås parkeringsgarage, cykelförvaring och lägenhetsförråd.



Illustration som visar byggnaden från Fyrisvallsgatan (till vänster) och från gården (till höger), Andreas Marin-Löf Arkitekter.



Illustrationsplan över byggnadens bottenplan samt utomhusmiljö, Andreas Martin Löf Arkitekter.

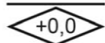
Användning

B, H, K

Bostäder, detaljhandel och kontor.

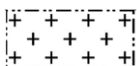
Planen möjliggör användning för bostäder, detaljhandel och kontor med syftet att huvuddelen av bebyggelsen ska användas för bostäder. Motivet med att tillåta även detaljhandel och kontor är att stadsnoden enligt ÖP 2016 ska innehålla en blandning av bostäder och verksamheter.

Omfattning



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.

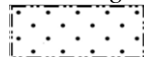
Byggnadens nockhöjd begränsas till +28 meter över angivet nollplan för att möjliggöra maximalt 5 våningar. Syftet är att skapa ett sammanhållet uttryck i kvarteret.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och skärmtak.

Bestämmelsen syftar till att ge plats åt en bostadsgård med möjlighet till mindre förråd och skärmtak för cykel och dylikt.

Placering



Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är dels att byggnaden ska ligga med samma avstånd från gatan som byggnaden på Librobäck 12:3 för ett harmoniskt uttryck mot gatan, dels att ge plats för passage mellan gata och bostadsgård i syfte att underlätta tillgängligheten till bostadsgården.

p₁

Byggnad ska placeras i byggrättsgräns mot gata.

Motivet är att den norra fasaden ska vara placerad med samma avstånd från Fyrisvalls-gatan som den på Librobäck 12:3 för att ge ett harmoniskt uttryck mot gatan.

p₂

Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Librobäck 12:3.

Motivet är att byggnaden ska kunna byggas ihop med den på Librobäck 12:3 för att ge ett harmoniskt uttryck mot gatan och för att undvika ansamling av skräp mm.

Utformning

f₁

Entréer ska vara genomgående.

Motivet är att främja levande bottenvåningar och samtidigt underlätta tillgängligheten till bostadsgården. Detta innebär att entréer inte enbart ska finnas mot gatan.

f₂

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

Motivet är att möjliggöra en gång- och cykelpassage mellan gata och gård.

f₃

Översta våningen ska vara indragen minst 1,8 m från huvudbyggnadens fasadliv.

Motivet till bestämmelsen är att gestaltningen ska överensstämja med intilliggande byggnader och ge ett sammanhållet uttryck i kvarteret.

f₄

Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,0 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag.

Motivet är att möjliggöra olika typer av verksamheter i bottenvåningen samt att skapa ett uttryck mot gatan som tydligt annonserar förekomsten av verksamheter vilket bidrar till målet om att skapa levande bottenvåningar.

- f₅** *Lokaler i bottenvåningen ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot förgårdsmark.*
Motivet är att ge god tillgänglighet till lokaler i bottenvåningen. Viss nivåskillnad får dock finnas för att klara avrinning mm.

Utförande

- b₁** *Garage får endast anläggas helt nedgrävt under mark.*
Motivet är att tillgängligheten till bostadsgården ska vara god samt att möjliggöra uteplatser mot bostadsgården.
- b₂** *Bjälklaget ska vara planterbart med minst 0,6 meters planteringsdjup.*
Motivet är att ge goda förutsättningar för att plantera perenner och buskar på bjälklaget. Möjlighet till större träd finns på mark utanför ytan för bestämmelsen.

Mark

- n₁** *Marken är avsedd för plantering och entréplatser.*
Motivet till bestämmelsen är att säkra att förgårdsmarken utformas på ett funktionellt sätt samt ska innehålla planteringar och faciliteter som t ex cykelställ.
- n₂** *Marken eller terrassbjälklaget är avsedd för plantering och utevistelse.*
Motivet för bestämmelsen är att säkra att bostadsgården utformas på ett sätt som gynnar väl utformade platser för utevistelse och rekreation vilket inkluderar växtlighet på gården.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

På Börjegatan, ca 500 meter från planområdet, finns Nelins, en stor livsmedelsaffär. Annan service finns vid Mimmi Ekholms plats i korsningen Börjegatan-Hällbygatan ca 600 meter från planområdet. Längs med Fyrisvallsgatan och en del av Börjegatan ställs krav på verksamhetslokaler i bottenvåningen vilket ger möjlighet för fler verksamheter att etablera sig. Fyrishov med badhus och idrotts-/rekreationsanläggningar ligger drygt 500 meter från planområdet. Med den planerade gång- och cykelbron över Fyrisån, som genomförs i och med detaljplanen för Börjetull, kommer de boende även att ha nära till service i Svartbäcken och Tunabackar.

Förändringar

Detaljplanen ställer krav på att byggnadens bottenvåning huvudsakligen ska användas för detaljhandel och/eller kontor eftersom stadsnoden enligt ÖP 2016 ska innehålla en blandning av bostäder och verksamheter.

- e₁** *Byggnadens bottenvåning mot gatan ska huvudsakligen användas för detaljhandel och/eller kontor.*

Friytor

Förutsättningar

Inga friytor finns inom planområdet.

Förändringar

En bostadsgård ska finnas i anslutning till byggnaden för att möjliggöra plats för grönska och utevistelse. Detta säkerställs genom en bestämmelse om att endast komplementbyggnader och skärmtak får finnas samt att marken eller terrassbjälklaget är avsedd för plantering och utevistelse. Tillräckligt med utrymme ska finnas för passager mellan bostadsgård och gata, varför denna yta inte får förses med byggnad. Marken framför byggnaden får inte förses med byggnad för att ge plats åt planteringar och entréplatser innehållande t ex cykelparkeringar.

Sociala frågor

Förutsättningar och förändringar

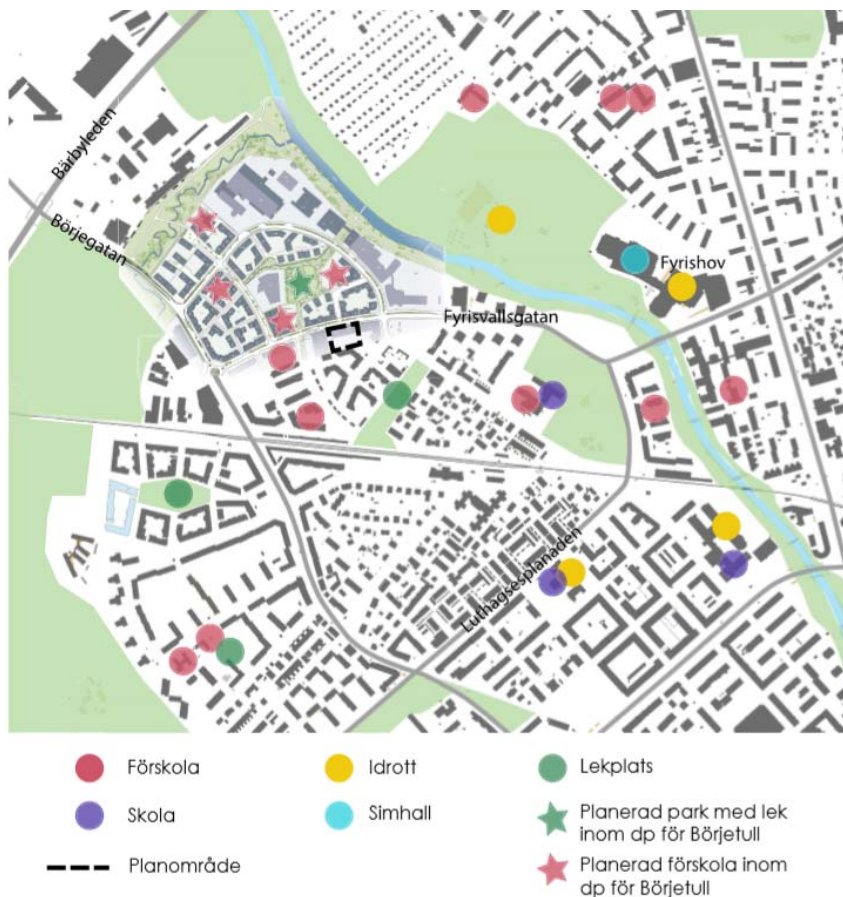
Äldreperspektivet

Planområdet utgörs av ett relativt plant område vilket ger goda förutsättningar för god tillgänglighet. Entréer till bostäder 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 bil och cyklar. Kollektivtrafik trafikerar Fyrisvallsgatan vilket innebär god kommunikation till centrum och andra delar av staden, se vidare under rubriken Trafik och tillgänglighet. Diverse service finns inom 500-600 meters gångavstånd, se under rubriken Offentlig och kommersiell service.

Barnperspektivet

Två större lekplatser finns inom 400 meter från planområdet i Klockarparken och i Gjuteriet/norra Stabby. Dessutom planeras en ca 10 000 kvm stor park innehållande lekplats inom pågående detaljplan för Börjetull. Fyrishov med dess badhus och idrotts-/rekreationsanläggningar ligger drygt 500 meter från planområdet. Det finns goda cykelförbindelser i Börjetullsområdet, med cykelbanor i huvudcykelnät både längs Börjegatan och Fyrisvallsgatan. En cykelbana finns också 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, norr om planområdet, planeras för fyra nya förskolor med sammanlagt 16 avdelningar. Planens genomförande bedöms inte leda till något behov av skol- eller förskoleplatser. De behov som ändå kan uppstå bedöms kunna tillgodoses inom befintliga och planerade förskolor och skolor i närområdet, se karta nedan.



Karta som visar närliggande förskolor, skolor och platser för rekreation.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Bostadsentréer ska vara genomgående för att de ska vara tillgängliga och för att man lättare ska nå bostadsgården. Lokaler i bottenvåningen ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot förgårdsmark. Bostadsgård och passager mellan gata och gård ska utformas så att de i möjligaste mån är tillgängliga. Ny byggnad ska enligt plan- och bygglagen utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Planområdet utgörs idag i huvudsak av ett plant verkstadsområde. En markundersökning har genomförts, vilken visar att fyllningens mäktighet är ungefär en meter. Torrskorpelerans mäktighet är ungefär två meter i området för planerad byggnad och garage. Den postglaciala lerans mäktighet varierar mellan 7 m till 18 m i planområdet. Åsmaterialets mäktighet är ungefär 3 - 5,5 m. Fast botten varierar mellan ungefär 28-32 m. Planerad uppfyllnad för gården på 0,9 m kan utföras med normal överbyggnad. För större uppfyllnader/trafiklaster krävs förstärkningsåtgärder eller uppfyllnad med lättare material.

Vattenområden

Vattenskyddsområde MB 7 kapitlet

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Grundvatten

Grundvattennivån låg vid markundersökning 2018-03-27 vid ca 1,2 m under befintlig markyta.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktär

Librobäcksområdet ligger i den nordvästra delen av Uppsala med direkt närhet till väg 272 och Bärbyleden. Bärbyleden är en del av väg 55 och kopplar samman väg E4 med Enköping och vidare mot Norrköping. Området är väl kopplat till sin omgivning både på lokal och regional nivå. En stor del av den trafik som kommer från de nordvästra delarna av staden och landsbygden passerar Börjetull på väg mot centrum. Fyrisvallsgatan är ett stadsstråk och en viktig länk mellan Börjegatan och Svartbäcksgatan.

Angöring och utfart

I pågående detaljplan för Börjetull 2017–287 planeras luckor i trädraden på norra sidan av Fyrisvallsgatan där det kommer att finnas plats för angöring.

Trafikflöden

Trafikmängderna på Fyrisvallsgatan ligger idag på cirka 5000 fordon/dygn angett i flöde per veckomedeldygn, enligt mätning från 2016. År 2030 beräknas trafiken vara runt 6 200 fordon/ dygn, angett i trafik per årsmedeldygn.

Kollektivtrafik, buss

Planområdet är väl kopplat med buss och de två linjer som trafikerar hållplatserna vid Fyrisvallsgatan är linje 1, stadens ringlinje, och linje 10. Linje 10 passerar centralstationen och har ändstationer i Librobäck och vid Coop/Ikea i Boländerna samt Nántuna vissa turer.

Kollektivtrafik, järnväg

I Börjegatans förlängning, söder om planområdet, går Dalabanan som kopplar staden västerut med Sala och vidare till Dalarna. Närmaste stationsläge är Uppsala Resecentrum. Planområdet ligger inom det i ÖP 2016 utpekade järnvägsreservatet för Dalabanan som ska ge utrymme för ett nytt stationsläge i närområdet. Stationslägets placering är inte fastställd i detalj.

Gång- och cykelväg

Utmed Fyrisvallsgatan norra sida löper en dubbelriktad gång- och cykelbana som ingår i kommunens huvudcykelnät. Detta finns även längs Börjegatan. Börjegatan är enligt ÖP 2016 utpekade som ett av stadens huvudcykelstråk och Fyrisvallsgatan är en länk i huvudcykelnätet. Längs Fyrisvallsgatans södra sida ligger en gångbana.

Förändringar

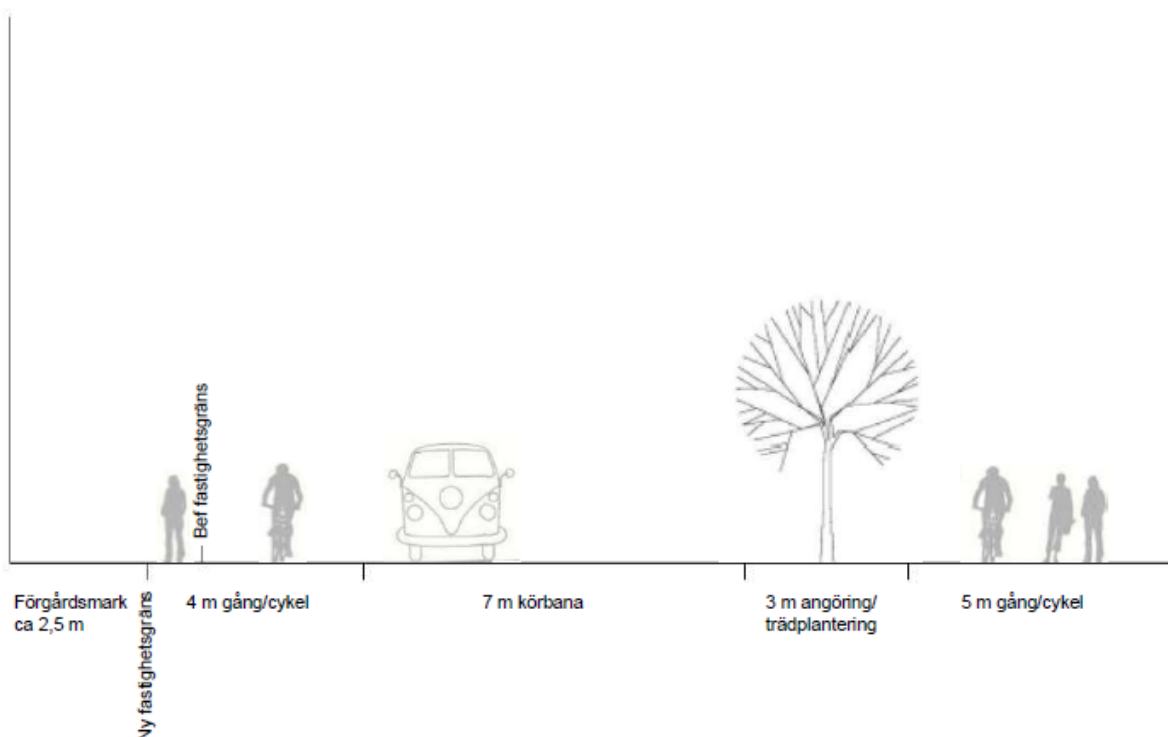
Fyrisvallsgatan

En dubbelriktad gång- och cykelbana är önskvärd även på Fyrisvallsgatans södra sida varför kommunen planerar att utöka sin mark med en meter av fastigheterna Librobäck 12:8-12:9 genom en fastighetsreglering, se sektion nedan. För att möjliggöra detta finns följande planbestämmelse:

GATA

Gata (allmän plats)

Syftet är att säkra tillräcklig plats för en gång- och cykelväg.



Gatusektion över Fyrisvallsgatan, kvarteret Klockaren ligger till vänster i bild.

För att säkra att inga nya infarter anläggs från Fyrisvallsgatan införs bestämmelsen nedan:

Ø Ø

Körbar förbindelse får inte anordnas.

Motivet till bestämmelsen är att Fyrisvallsgatan är en bussgata samt en gata som ska vara framkomlig för räddningstjänsten. För att framkomligheten inte ska försämrats ska inga nya utfarter möjliggöras.

Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör för ett underjordiskt parkeringsgarage med tillräcklig plats för bilparkeringar enligt Uppsala kommuns riktvärden för parkering på kvartersmark i relation till planerad yta BOA. Plats för cykelparkeringar finns i källarvåning, på bostadsgården samt på förgårdsmarken framför byggnaden. Infart till bostadsgård och parkeringsgarage är möjligt genom bildandet av en gemensamhetsanläggning över fastigheten Librobäck 12:4, vilket medges i gällande detaljplan, se utdrag nedan.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Röd streckad linje visar möjlig infart till bostadsgården från Klockargatan via fastigheten Librobäck 12:4.

I pågående detaljplan för Börjetull 2017–287 planeras luckor i trädraden på norra sidan av Fyrisvallsgatan där det kommer att finnas plats för angöring, se illustration över gatusektion på sidan 19. Möjlighet för angöring för taxi och färdtjänst finns även på bostadsgården.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Brand

En brandskyddsteknisk granskning (2018-05-18) har gjorts vilken visar att det finns förutsättningar för att uppfylla krav enligt Boverkets byggregler, BBR 25 (BRF 2011:6 med ändringar t.o.m. BRS 2017:5) samt EKS 10 (BFS 2011:10 med ändringar t.o.m. BFS 2015:6). Kommentarer enligt utlåandet ska beaktas och en brandskyddsbeskrivning ska upprättas i det fortsatta arbetet som beskriver brandskyddets utformning i mer detalj.

Buller

En bullerutredning (2018-01-18) har tagits fram för detaljplanen vars sammanfattande bedömning är att trafikbullret är hanterbart med genomtänkta planlösningar.

Trafikbullerförordningen (förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader) anger att för lägenheter med ekvivalenta bullernivåer över 60 dB(A) krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vänd 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 mellan kl 22-06 vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvm gäller att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå, utan krav på någon ljuddämpad sida eller riktvärden för maximal ljudnivå. Enligt trafikbullerförordningen bör buller på uteplatser inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bullernivåerna inom planområdet är höga, framförallt mot Fyrisvallsgatan. De ekvivalenta bullernivåerna mot Fyrisvallsgatan ligger mellan 60-62 dB(A) medan de mot gården ligger mellan 39-46 dB(A) vid fasad. De maximala bullernivåerna beräknas vara som mest 82 dB(A) mot Fyrisvallsgatan och 72 dB(A) mot gården. De maximala bullernivåerna angavs utifrån de mest utsatta våningsplanerna. Bullernivåerna vid fasaderna på markplan var mellan 39-41 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån mot gården var som mest 72 dB(A) maximal ljudnivå vid mest utsatta våningsplan, varför den

maximala ljudnivån är oklar vid fasad i markplan. I bullerutredningen bedöms att lägenheterna till viss del utsätts för något lägre buller än redovisat vid fasad om lägenheter har en balkong som skärmar fasaden till viss del.

Utifrån bullerutredningen klaras trafikbullerförordningen på våningsplan 1-4 genom att bygga smålägenheter med högst 35 kvm yta. På våning 5 kan även större lägenheter byggas då den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A). Uteplatser mot gården är möjliga utifrån trafikbullerförordningen förutsatt att den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A) i markplan.

Dagsljus

Exploatören har tagit fram en dagsljusstudie (2018-08-01) vars bedömning är att det finns förutsättningar för att bostäder enligt detaljplaneförslaget får tillräcklig tillgång på dagsljus mot såväl gata som gård. Lokaler på bottenvåningen mot gatan får inte tillräckligt med dagsljus, enligt beräkning av dagsljusfaktor, men har god utblick. I förslaget föreslås stora fönster i bottenvåningen mot gatan, se illustration på sid 12.

Krav på dagsljus finns i BBR avsnitt 6:322 Dagsljus. Där 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. För dagsljus på arbetsplatser gäller Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2009:2 Arbetsplatsens utformning, vilken anger att arbetsplatser, arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt ska ha tillfredställande dagsljus och möjlighet till utblick.

Ett sätt att beräkna tillräckligt dagsljus är att dagsljusfaktorn för varje rum ska vara minst DF 1,0% på halva rumsdjupet 1 meter ut från mörkaste sidovägg, 0,8 meter över golv. Dagsljusstudien visar att dagsljusfaktorn varierar mellan 1,3-13,2 i lägen mot gården i plan 1-5. Lägen mot gatan varierar mellan 1,8-6,9 i plan 2-5. Läget i markplan mot gatan har dagsljusfaktor mellan 0,4-0,7.

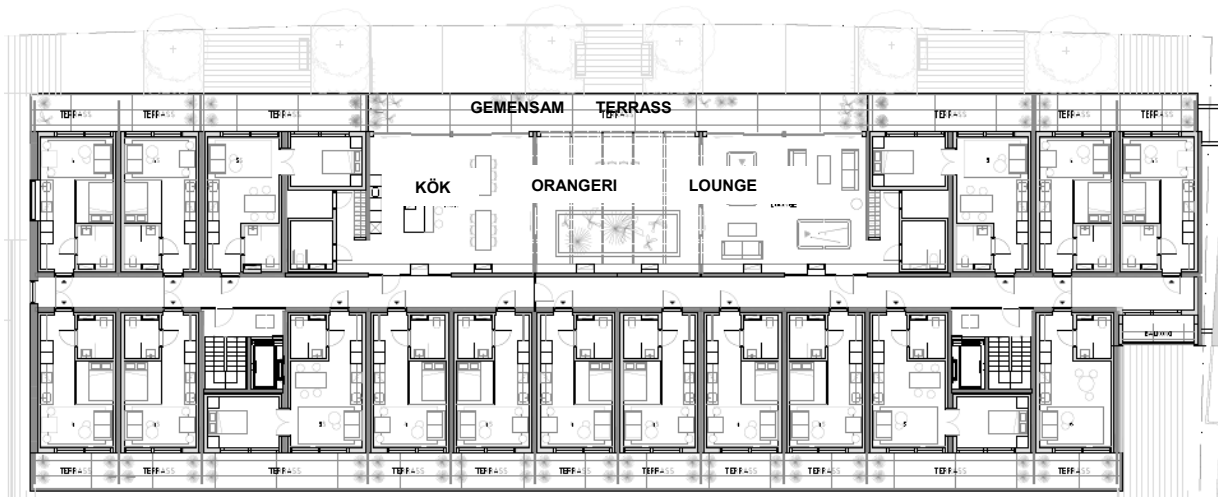
Solljus

Exploatören har tagit fram en solljusstudie (2018-10-26) för att undersöka mängden soltimmar i respektive lägenhet för den föreslagna byggnaden under vårdagjämning och sommarsolstånd. Solljusstudien visar att lägenheter i samtliga lägen (mot gata och gård) har tillgång till minst 0,1 h direkt solljus vid både vårdagjämning och sommarsolstånd.

Kravet i BBR gällande solljus (6:323) är att: ”I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.”

Solinstrålningen är relativt liten i planområdet, framförallt från norr och som lägst i markplan. Solljusstudien visar att lägenheter mot gatan får 0,1-8,2 soltimmar och lägenheter mot gården får 1,0-10,4 soltimmar.

Som kompensation för lite solinstrålning i vissa lägenheter i planförslaget föreslås gemensamma ytor med kök, orangerie, lounge samt takterrass på översta våningen, se illustrationer nedan.



Förslag som visar gemensamhetsytor med kök, orangeri, lounge och takterrass på våning 5, Andreas Martin-Löf Arkitekter med förtydligande text av Uppsala kommun.



Illustration av förslag på allmänna ytor med orangeri med anslutande kök och lounge i takvåningen, Andreas Martin Löf Arkitekter.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är framtagen av exploatören (2018-04-18) vars slutsats är att undersökta fastigheter (Librobäck 12:8 och 12:9) bedöms innehålla generellt låga till måttliga haltnivåer av föroreningar.

Då byggnation av nytt bostadshus planeras i området är det riktvärde KM som gäller för området. Markundersökningen visar att slumpmässiga föroreningar över riktvärde för KM förekommer i fyllnadsmassorna inom båda fastigheterna. En samlad bedömning är att det endast är fyllnadsmassorna ovan naturlig lera som ställvis innehåller föroreningar i form av olja och metaller över riktvärde för KM. Naturlig lera under fyllnadsmassorna bedöms generellt ren/opåverkad. I ett lerprov förekom enligt analys viss förekomst av arsenik över riktvärde KM. Bedömningen i markundersökningen är att det i detta fall skett en kontaminering i samband med provtagning från ovanliggande fyllnadsjord, d v s föroreningar har följt med vid upptag av skruvborren genom leran. Övriga lerprov påvisade inte föroreningar. I markundersökningen föreslås att kompletterande provtagning av jord bör utföras av mark under byggnader som rivs. Delar av området mot Fyrislundsgatan kunde ej undersökas på grund av områden med osäkra lägen med markförlagda ledningar.

På fastigheten Librobäck 12:9 har det tidigare bedrivits försäljning av diesel, och det har funnits en nedgrävd cistern, vilken nu är borttagen.

Schakt av jordmassor kommer att utföras då planerad byggnad bl a har underliggande garage och enligt markundersökningen bedöms hantering av jordmassor inom fastigheterna kunna utföras i byggskedet.

Luft

En luftutredning togs fram av SLB-analys (2018-11-30) i samband med detaljplanen för Börjetull. I denna analyseras hela området för Börjetull vilket inkluderar den del av Fyrisvallsgatan där detaljplanen för kv Klockaren ligger.

Utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för både NO₂ och PM₁₀ idag klaras i hela området vid Börjetull. Den planerade bebyggelsen i området som undersöktes påverkar luftomsättningen och innebär att halterna av NO₂ och PM₁₀ blir något förhöjda vid förtätning utmed Börjegatan och Fyrisvallsgatan jämfört med i nollalternativet. Luftföroreningshalterna är dock generellt låga i området år 2030 vilket innebär låg exponering för människor som vistas i området även efter en utbyggnad.

Radon

Undersökningar av markradon och gammastrålning har ej utförts. Tillsvidare ska marken klassas som låg- och normalradonmark då området utgörs av lera.

Översvämningar

Planområdet ligger inte inom område som påverkas av Fyrisåns högsta beräknade flöde, se karta nedan.



Karta som visar Fyrisåns högsta beräknade flöde (ljusblått), planområdet ligger inom den svarta inramningen.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

VA

Uppsala Vatten och Avfall har VA-ledningar i Fyrisvallsgatan med kopplingar till planområdet.

Dagvatten, recipient

De närmast liggande recipienterna för planområdet är Fyrisån och Librobäcken. Avrinnande vatten från planområdet avvattnas primärt genom befintligt dagvattennät i Fyrisvallsgatan och Seminariegatan med utsläpp i Fyrisån.

En dagvattenutredning har tagits fram (2018-05-16) för att föreslå dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten på kvarteretsmark. Dimensionerande flödesberäkningar är gjorda för ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter. Föreslagna åtgärder baseras på att taklutningen på den planerade byggnaden för planområdet lutar in mot gården. Förslag på LOD-åtgärder är ett fördröjningsmagasin samt växtbäddar/regnträdgårdar för att fördröja och rena dagvatten. Det rena dagvattnet kan ledas vidare med ledning genom portik till anslutning av befintligt dagvattennät i Fyrisvallsgatan.

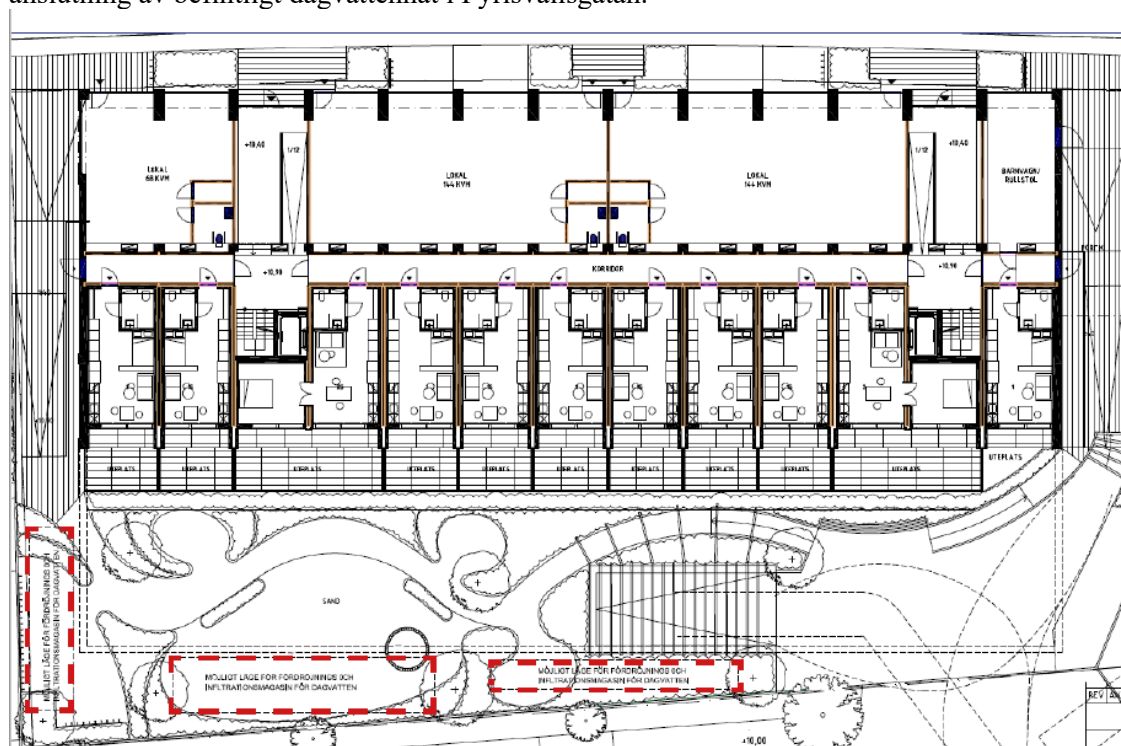


Illustration som visar möjliga lägen för fördröjnings- och infiltrationsmagasin för dagvatten (röd streckade områden), Gezelius Landskapsarkitekter & planering, med förtydligande av Uppsala kommun.

Vid extrem nederbörd, exempelvis 100-årsregn kan dagvattnet från kvarteret ledas ut på gatan. Gatan kan därmed fungera som en sekundär avrinningsväg mot närliggande recipient. Därför är det viktigt att kvarterets höjdsättning är högre än gatans, med lutning mot Fyrisvallsgatan. Denna lutar från väster till öster.

Avfall

Avfall hanteras av Uppsala Vatten. Angöring med sopbil kan ske via Klockargatan och genom Uppsala hems infartsväg som enligt gällande detaljplan har bestämmelsen ”Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning”, se utsnitt ur gällande detaljplan på sid 19. Vändmöjligheter finns inom planområdet, se nedan.

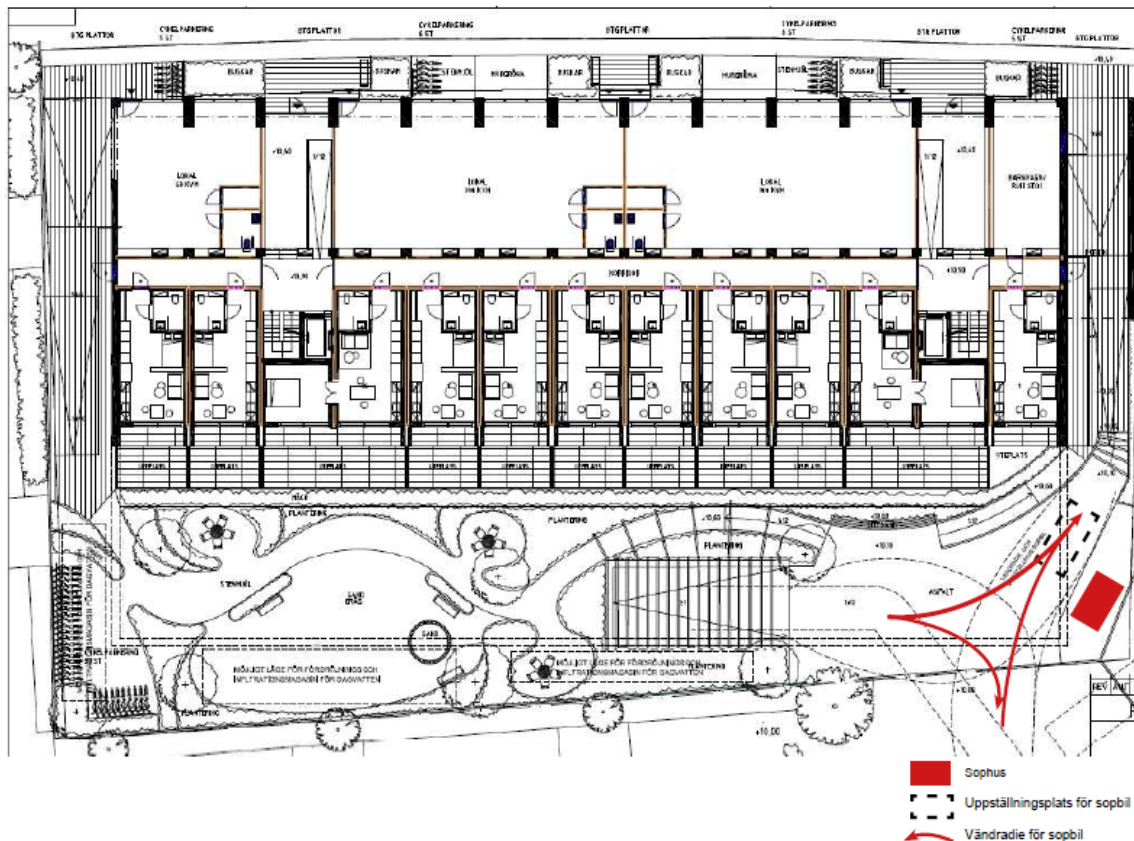


Illustration som visar förslag på angöring och uppställningsplats för sopbil, Andreas Martin Löf Arkitekter med kompletteringar av Uppsala kommun.

El

Det finns befintliga serviskablar på fastigheterna som kommer att ersättas med nya. Kablar längs med Fyrisvallsgatan (mot Seminariegatan) kommer att behöva förstärkas. Beroende på hur stort effektuttaget kommer att bli så kan befintlig nätstation behöva bytas till en större modell.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmeledning.

Bredband

Anslutning till fiber finns från Skanova och Borderlight.

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.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Uppsala kommun ansvarar för åtgärder på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer reglera bland annat finansiering av anläggningar på kvartersmark respektive allmän plats inom planområdet samt fastighetsreglering som kan vara nödvändig för detaljplanens genomförande. Dessutom regleras samordning av utbyggnaden.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

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

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

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Masshantering

Exploateringen innebär att massor behöver tas bort från platsen. Byggherren ansvarar för masshantering och eventuell provtagning om det föreligger risk för föroreningar i massor.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas inom planområdet. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark, till exempel i magasin eller växtbäddar innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Byggherren ansvarar för utbyggnad och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. När detaljplanen vunnit laga kraft kan nödvändiga lantmåteriförrättningar genomföras, till exempel fastighetsreglering mellan kommunens och byggherrens fastigheter och eventuella gemensamhetsanläggningar.

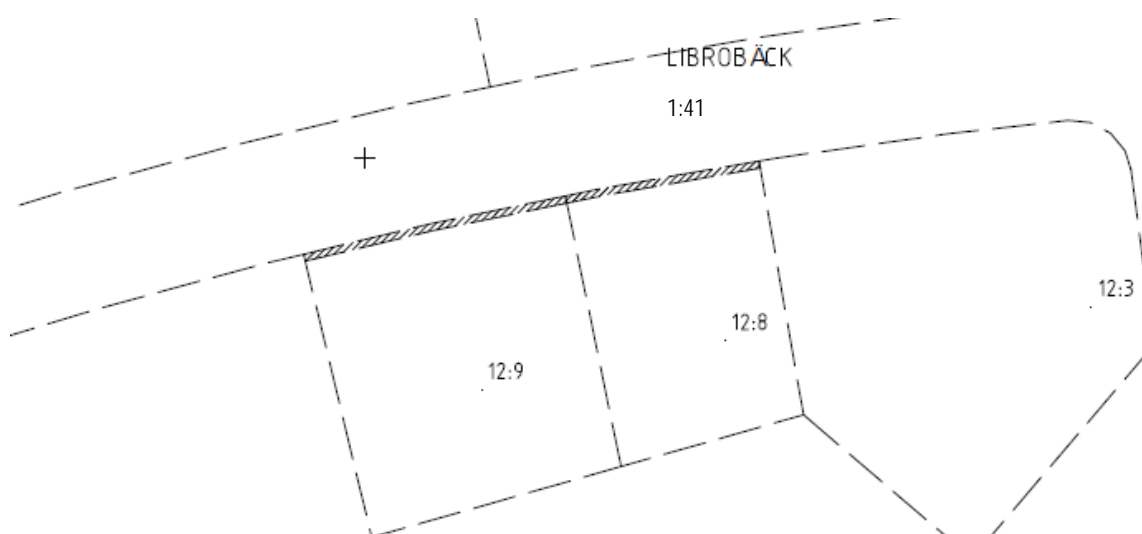


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Den skrafferade ytan visar föreslagna ny allmän platsmark.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheter som berörs inom planområdet är Librobäck 12:8 och 12:9. En mindre del av dessa fastigheter, en bredd av en meter, mot Fyrisvallsgatan, får ändrad användning från kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats för gång/cykelbana.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande plan fortsätter att gälla och att föreslagna bebyggelse med 103 smålägenheter inte kan genomföras. En annan konsekvens av att inte genomföra detaljplanen är att en dubbelsidig gång- och cykelväg inte kan utföras på denna del av Fyrisvallsgatans södra sida då det kräver att en del av kvartersmarken blir allmän platsmark. Ett nollalternativ innebär också att den obebbyggda marken kan förbli hårdgjord utan grönska då gällande detaljplan endast anger att marken utanför byggrätten inte får bebyggas eller endast får bebyggas med uthus och garage.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planläggningen innebär ingen betydande påverkan på stadsbilden. Byggrätten mot Fyrisvallsgatan är i princip oförändrad medan den utökas mot den södra delen av planområdet, vilken ligger mitt i kvartret. Planen föreslår en största nockhöjd som möjliggör fem våningar samt en bestämmelse om att en indragen takvåning får finnas, vilket även gäller i nuvarande detaljplan.

Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och utanför kommunalt kulturmiljöområde. En planläggning bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Naturmiljö

Inga utpekade naturvärden finns som påverkas av detaljplanen. Planläggningen säkrar förekomsten av grönytor inom planområdet i och med bestämmelser om att friytor ska vara avsedda för plantering och utevistelse på bostadsgården respektive plantering och entréplatser på förgårdsmarken.

Mark och vatten

Dagvattnet ska hanteras i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram för att vara långsiktigt hållbart. Dagvattnet ska också hanteras för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte ska påverkas negativt. En framtagna dagvattenutredning visar att detta kan genomföras med föreslagna planläggning. Förutsättningarna för fördröjning och rening av dagvatten bedöms förbättras med planförslaget i och med att det finns en bestämmelse om att delar av den mark som inte har någon byggrätt ska vara avsedd delvis för planteringar.

Resurshushållning

Planområdet ligger i ett läge nära stadens centrum och med god tillgång till service och kollektivtrafik. Transporter förväntas därför i stor utsträckning ske hållbart, med gång-, cykel och kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Totalt sett bedöms inte planen medföra ytterligare bullerpåverkan, främst då tillkommande biltrafik bedöms bli mycket liten. Planläggningen förväntas inte ge några påvisbara negativa effekter på miljö kvalitetsnormerna för luft. Detaljplaneförslaget bidrar inte till någon ändring i sol- och dagsljussituationen på platsen då planförslaget inte tillåter högre bebyggelse än gällande detaljplan.

Sociala aspekter

Möjlighet finns för olika upplåtelseformer för de planerade bostäderna. Boendeformer regleras dock inte i detaljplanen.

Trygghet

Fler bostäder på platsen innebär att området blir mer befolkat vilket leder till fler ögon på platsen och därmed en tryggare upplevelse. Lokaler inom planområdet kan ytterligare bidra till ökat folkliv under verksamheternas öppettider.

Tillgänglighet

Området är flackt vilket ger goda förutsättningar för att skapa tillgängliga miljöer.

Barnperspektiv

För de barn som kan komma att bo på platsen för detaljplanen kommer en bostadsgård finnas att leka på. En stor kvarterspark med lekplats planeras i Börjetull och det finns lekplatser i Klockarparken och Gjuteriet. Fyrishov med dess olika utbud för rekreation finns också i närområdet. Kommunen planerar att rusta grönytorna längs Librobäcken och Fyrisån vilket ger goda förutsättningar för rekreation för äldre barn.

Mötesplatser och stadsliv

Det nya bostadshuset kommer att innehålla allmänna lokaler och en takterrass för de boende. De boende i byggnaden kommer att bidra till stadslivet i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inga riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt/inte förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör till viss del miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon, dock sker ingen påverkan av vattenskyddsområdet eller miljöbalkens kapitel 7.

Planförslaget berör ej miljöbalkens kapitel 8 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala den 22 maj 2019

Maija Tammela Arwidsson
Detaljplanechef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2019-05-16

Datum
2019-05-22Diarienummer
PBN 2015-003691

Detaljplan för del av kv Klockaren,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarsmakten

**Sakägare och boende inom och utanför
planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

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
Borderlight AB
Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret
belysning – Bjerking AB

Trafik

Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB
PostNord

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande
Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Mohammad Hassan
Ylva Stadell

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och
byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden