

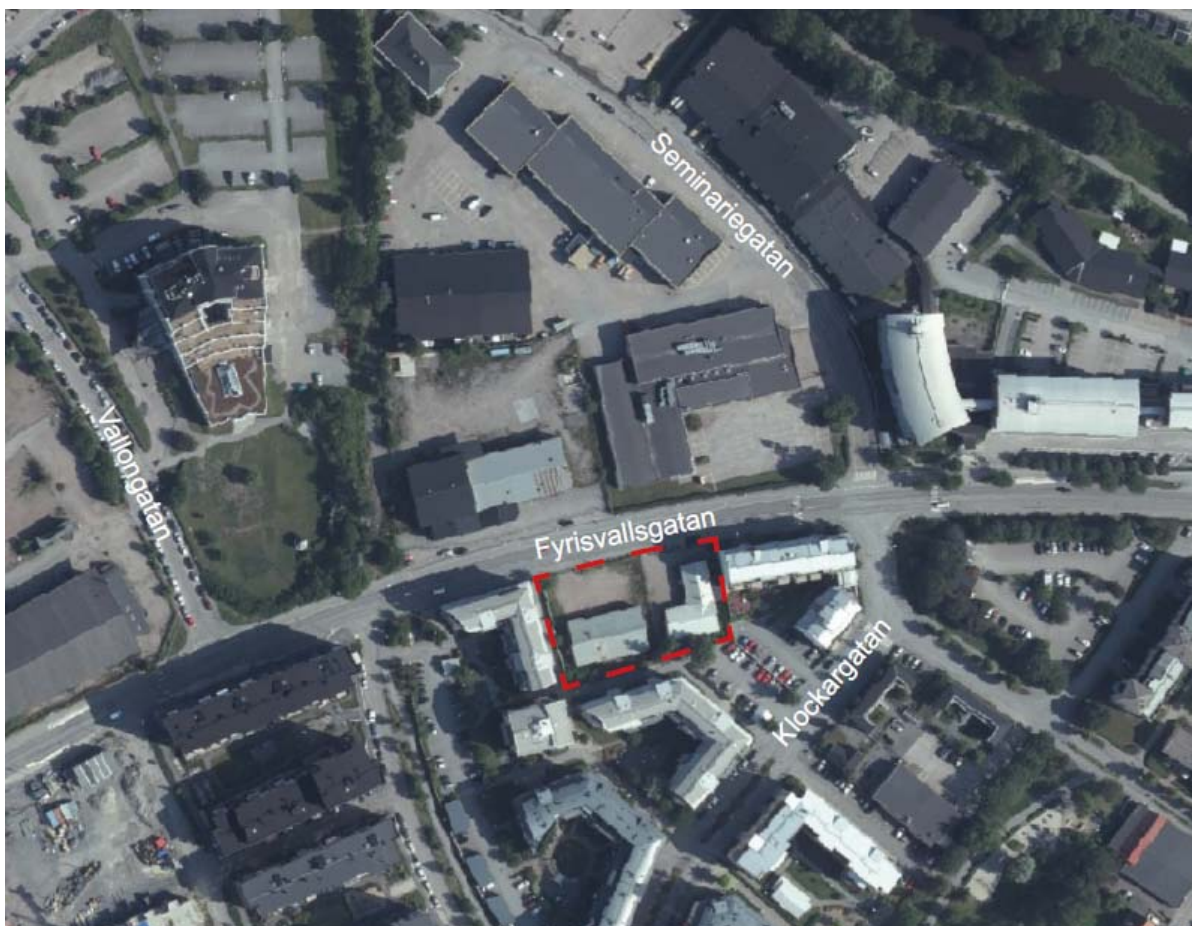
Handläggare
Maria Hedberg
018-727 49 05

Diarienummer
PBN 2015-003691

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Klockaren

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan **GRANSKNING** pågår mellan **24 januari** och **14 februari 2020**

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus i fem våningar med drygt 100 smålägenheter och verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en gång- och cykelbana i anslutning till planområdet.

Ändringar efter samråd

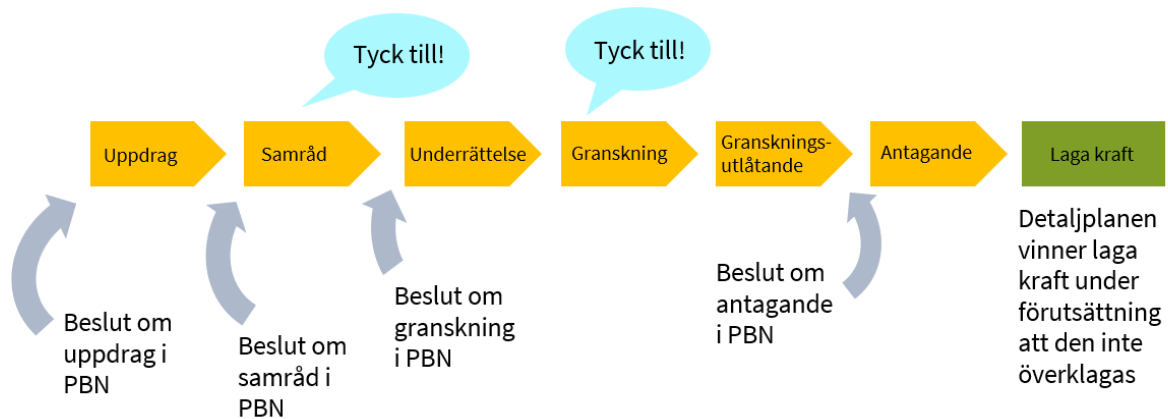
- Planområdet utökas något österut för att kunna säkerställa en sammanbyggnad med den byggnad som står på fastighet Librobäck 12:3, då denna inte står i fastighetsgräns mot planområdet.
- Byggrättsgränsen flyttas tillbaka 1 meter från fastighetsgränsen i väster för att ge mer utrymme och ökat dagsljusinsläpp mot närmaste byggnad i väster.
- 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 egenskapsområdet.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydd- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att tak ska luta in mot bostadsgården.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att marken eller terrassbjälklaget bakom byggrättsområdet är avsett för dagvattenhantering.
- I plankartan utökas ytan för allmän plats/gata med cirka 3 meter för att rymma en parkerings- och angöringsficka i anslutning till Fyrisvallsgatan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om att tomtindelning för Klockaren 12:3 respektive Klockaren 12:8 och 12:9 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 om fastighetsreglering mellan Librobäck 12:8 och 12:3 eftersom byggnaderna ska byggas ihop.
- Planhandlingen förtydligas gällande vad som menas med texten 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 ställe i texten.
- Detaljplanens namn skrivs likadant i rubrikerna i plankartan och planbeskrivningen.

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.



HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, Structor Mark Stockholm AB, 2018-05-16, rev 2019-10-17

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

Dagvattenutredning, bilaga dag- och släckvattenhantering, Structor Mark Stockholm AB, 2019-10-21

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

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

Miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 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

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter 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 dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Ändringar efter samråd	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Strukturprogram för Librobäck	5
Detaljplaner	6
PLANENS INNEHÅLL	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	7
Stadsbild	9
Bebyggelse och gestaltning	10
Kulturmiljö	11
Natur	11
Trafik och tillgänglighet	11
Sociala frågor	14
Mark och geoteknik	15
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	16
Teknisk försörjning	19
Planbestämmelser	23
PLANENS GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska åtgärder	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder	28
Tekniska åtgärder	28
PLANENS KONSEKVENSER	29
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	29
Sociala aspekter	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	30
Översiktsplanen	30
Miljöbalken	30
Medverkande	31

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 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 utpekad som stadsstråk som ska utvecklas mot en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadskvaliteter och verksamheter.



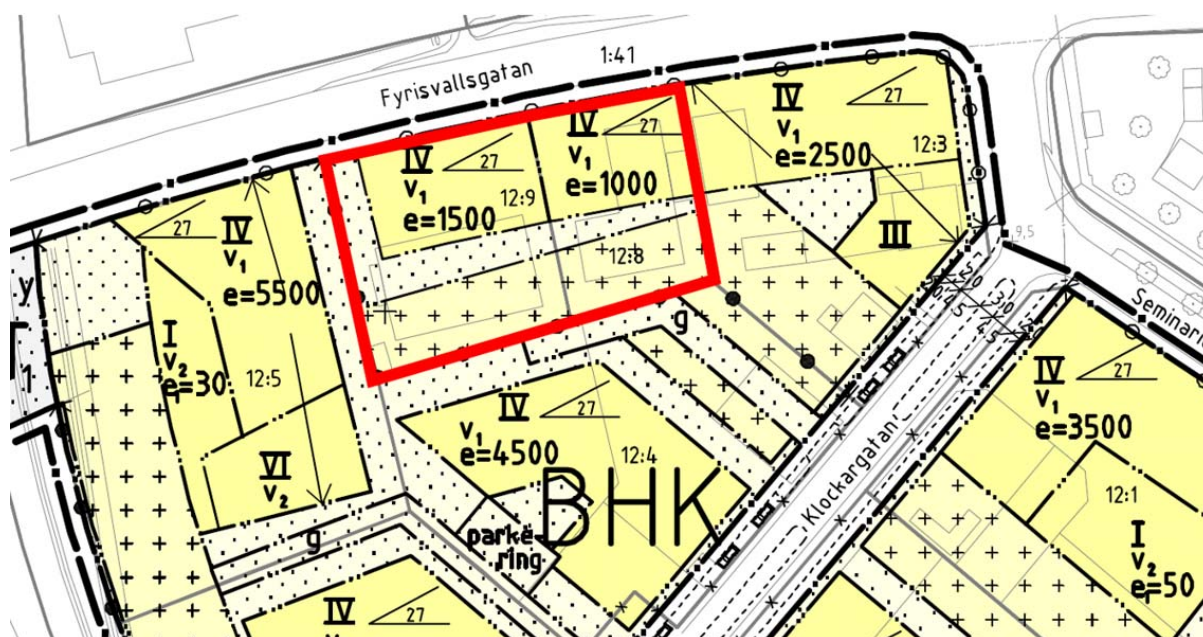
Utdrag ur översiktsplan 2016.

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 detaljplan för kv Klockaren, akt nr 0380-P2005/1 (detaljplannr: 2001/20038), laga kraft 2004-12-10 där genomförandetiden gick ut 2014. Markanvändningen för planområdet i gällande detaljplan är bostäder, handel och kontor. Byggnad får uppföras upp till 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 Fyrisvalls-gatan och området kan angöras från Klockargatan via möjlighet till gemensamhetsanläggning. Gällande detaljplan 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 Ändr g tillägg t kv Klockaren, akt nr 0380-P2008/22 (detaljplannr: 2008/20001). Den del av fastigheten Librobäck 12:3 som ingår i planområdet omfattas av en byggrätt med möjlighet att bygga upp till fyra våningar samt en indragen takvåning, största tillåtna taklutning är 27 grader och möjlighet att bygga ända ut i fastighetsgräns i norr och väster.



Utdrag ur gällande detaljplan, planområdet ligger inom röd linje.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder samt verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en gång- och cykelbana i anslutning till planområdet. (PBL 9 kap 31b §).

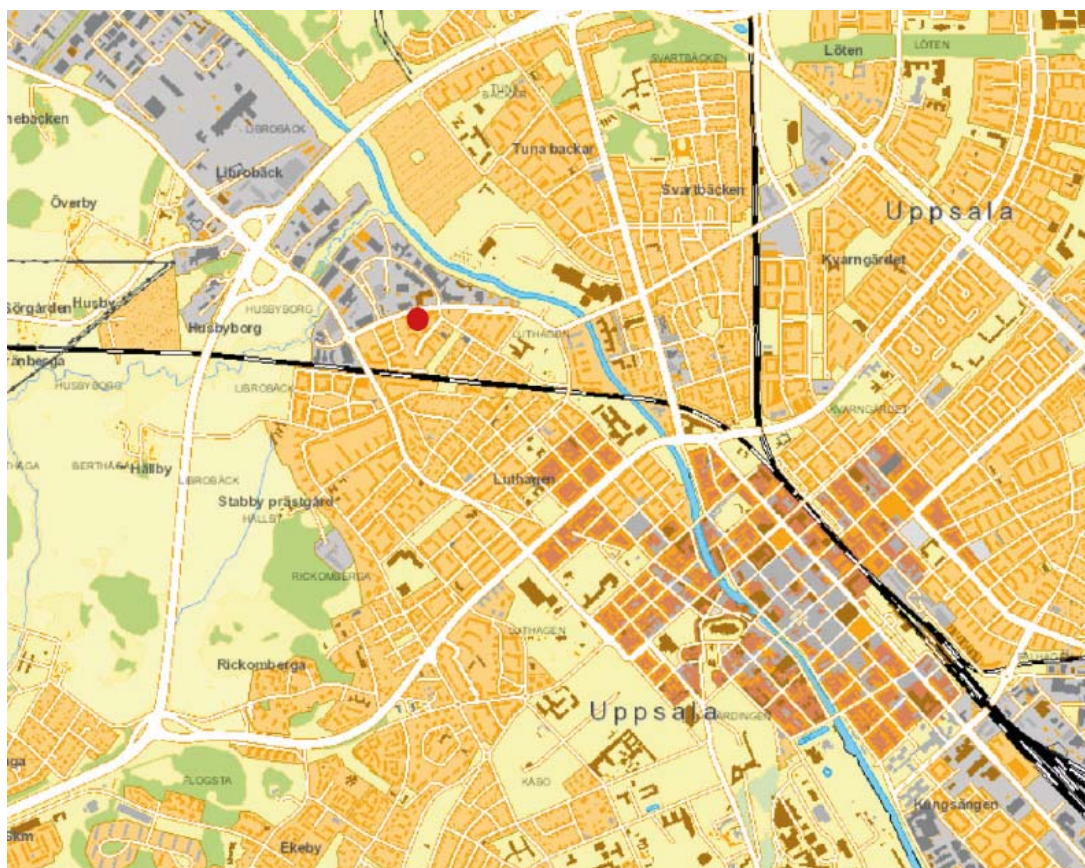
Planens huvuddrag

Fastighetsutvecklaren, MFH Bygg AB, har för avsikt att uppföra ett bostadshus i fem våningar med drygt 100 smålägenheter, omfattande cirka 3 000 kvm BOA, 5 200 kvm ljus BTA och 360 kvm LOA.

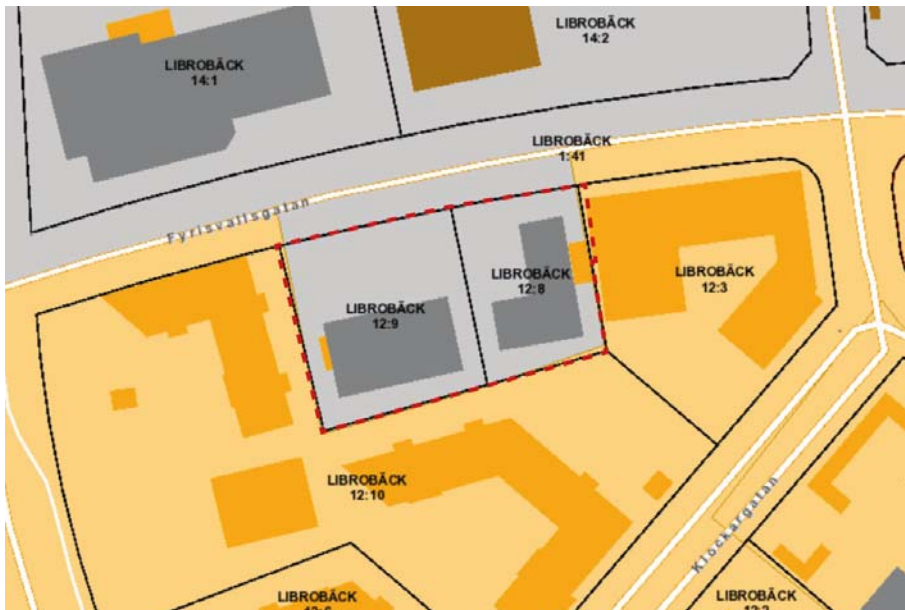
Planområdet

Geografiskt läge och areal

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



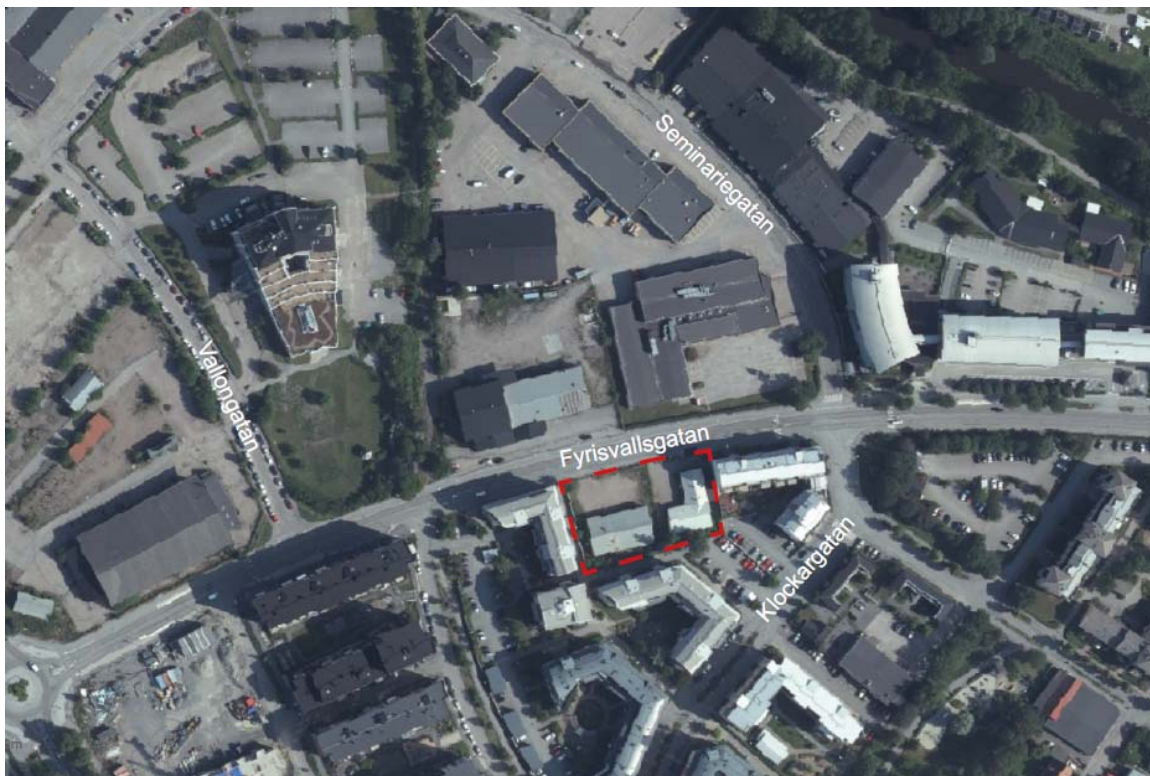
Översiktsskarta med planområdet markerat med röd punkt.



Karta över fastigheterna inom och runt omkring planområdet. Planområdet ligger inom det rödstreckade området.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns idag låga verksamhetsbyggnader. På ömse sidor av 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 aktuellt kvarter 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 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. Detaljplanen för Börjetull kommer att möjliggöra cirka 1 600 bostäder samt verksamheter i delar av bottenvåningarna.



Foto från Vallongatan med kontorshuset "Skeppet" i fonden (till vänster) och från Seminariegatan med en av Galdermas byggnader (till höger).



Foto från Fyrisvallsgatan sett västerifrån med planområdet till höger (bilden till vänster) och sett österifrån med planområdet till vänster (bilden till höger).

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

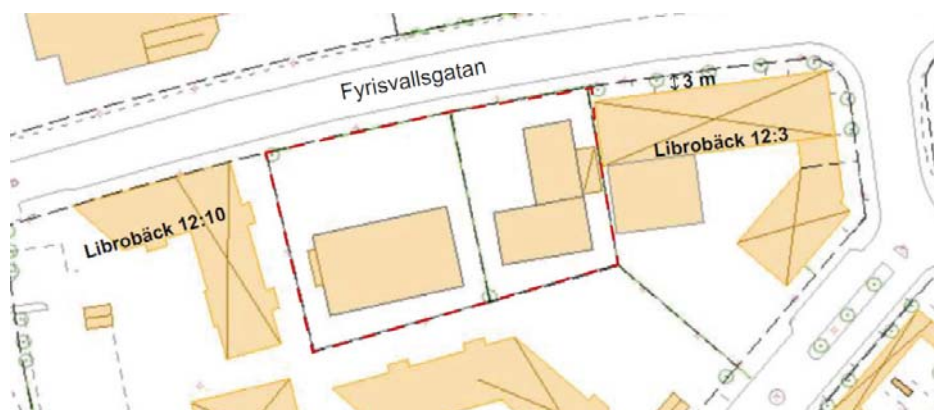


Bild som visar grannfastigheternas läge och avstånd mot fastighetsgräns/allmän plats mot Fyrisvallsgatan, planområdet ligger inom röstreckat område.

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 12:8.



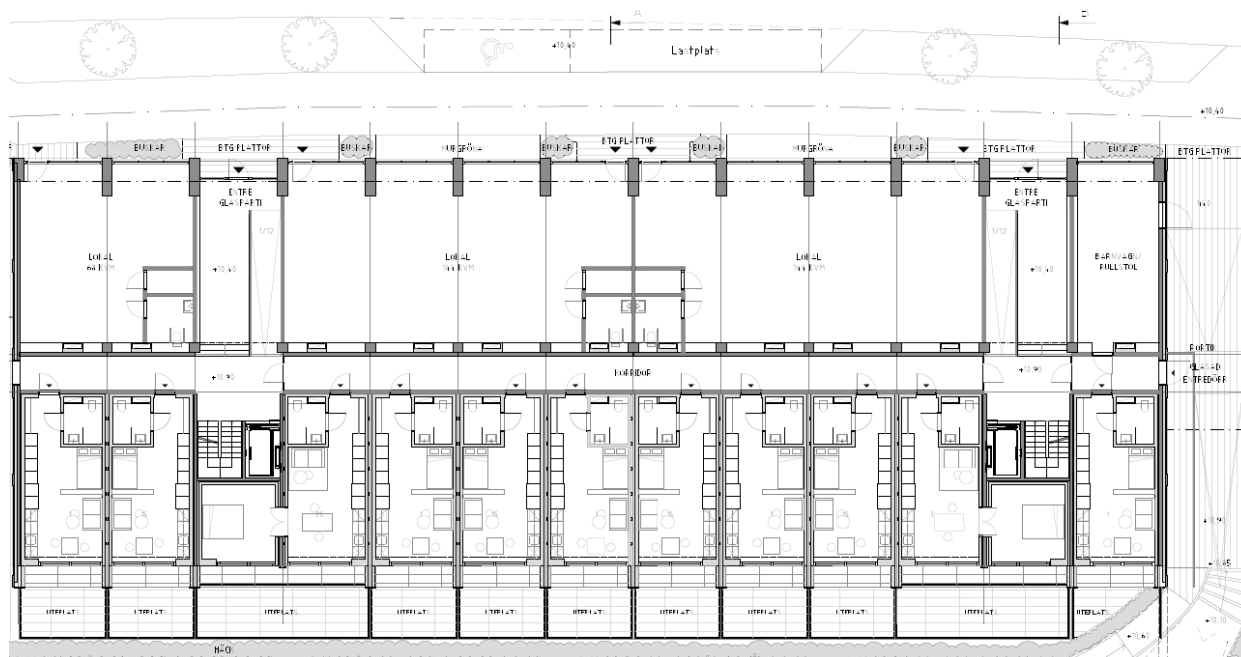
Befintlig byggnad på fastigheten Librobäck 12:8 (till vänster) och på fastigheten Librobäck 12:9 (till höger), sett från Fyrisvallsgatan.

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 våningens långsida ska vara indragen mot gata och gård. Detta för att samspela med de båda byggrätterna på ömse sidor om planområdet och för att skapa ett sammanhållande uttryck i kvarteret. Den föreslagna byggnaden ska ligga i byggrättsgränsen mot gatan, vilket motsvarar samma avstånd till Fyrisvallsgatan som byggnaden på fastigheten Librobäck 12:3. Den föreslagna byggnaden ska också ligga i byggrättsgräns mot Librobäck 12:3 så att den kan byggas samman med byggnaden på Librobäck 12:3 i syfte att dels ge ett samlat uttryck mot gatan, dels för att undvika en smal kil mellan byggnaderna. Anledningen till detta är dels arkitektonisk, dels för att undvika ansamling av löv, skräp med mera.



Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden sett från Fyrisvallsgatan (till vänster) och från gården (till höger), Andreas Martin-Löv Arkitekter. Observera att den vänstra bilden saknar illustration över planerad parkeringsficka.



Situationsplan över möjlig byggnad och planlösning över bottenvåningen, Andreas Martin-Löv Arkitekter.

Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet 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 att finnas mot gatan på vardera sidan om parkerings-/lastzonfickan, se illustration på sidan 13.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

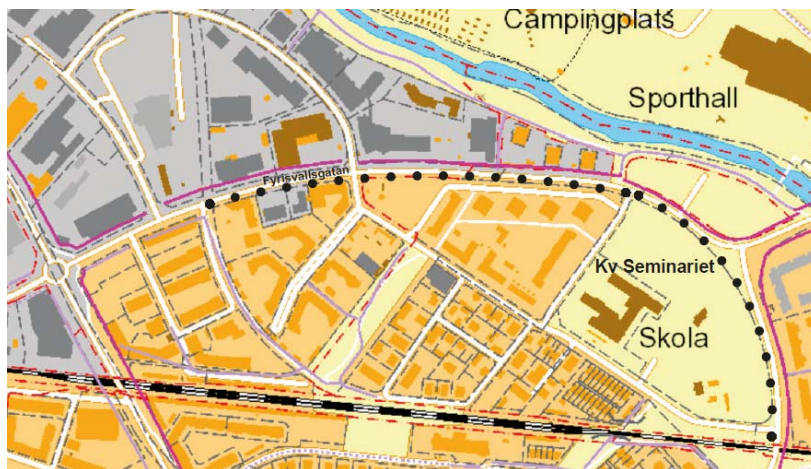
Librobäcksområdet ligger i den nordvästra delen av Uppsala i närheten av väg 272 och Bärbyleden. Bärbyleden är en del av väg 55 och kopplar samman väg E4 med Enköping och vidare mot Norrköping. Området är väl kopplat till sin omgivning både på lokal och regional nivå. Fyrisvallsgatan är ett stadsstråk och en viktig länk mellan Börjegatan och Svartbäcksgatan. Fyrisvallsgatan planeras att byggas om i och med detaljplanen för Börjetull. Trafikmängderna på Fyrisvallsgatan ligger idag på cirka 6 100 fordon/dygn angett i flöde per veckomedeldygn, enligt en mätning från 2016. År 2030 beräknas trafiken vara runt 4 800 fordon/dygn mellan Vallongatan-Seminariegatan, angett i trafik per årsmedeldygn. Trafikprognosen baseras på översiktsplan 2016 om att kommunen ska ha nått en andel hållbara transporter, det vill säga gång-, cykel- och kollektivtrafik på 75% till dess.

Gators utformning

Fyrisvallsgatans norra sida planeras att byggas om i och genomförandet av detaljplanen för Börjetull. Körbanan kommer att smalnas av till cirka 7 meter medan gång- och cykelbanan breddas till 5 meter. Däremellan görs plats för en trädrad med utspridda parkeringsfickor. I detaljplanen för Börjetull påverkas inte läget av den befintlig 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 en gång- och cykelbana idag mellan Börjegatan och den västra kanten av kv Klockaren, där en gångbana tar vid. Uppsala kommun har dock en långsiktig målsättning om en successiv utbyggnad av gång- och cykelbanan längs Fyrisvallsgatans södra sida mellan Gimogatan och järnvägen sydost om Seminariet, se karta nedan.



Fyrisvallsgatan med dess befintliga gång- och cykelbanor (rosa och ljuslila linjer) samt långsiktig planering av framtida utbyggnad (svarta prickar).

Kollektivtrafik

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

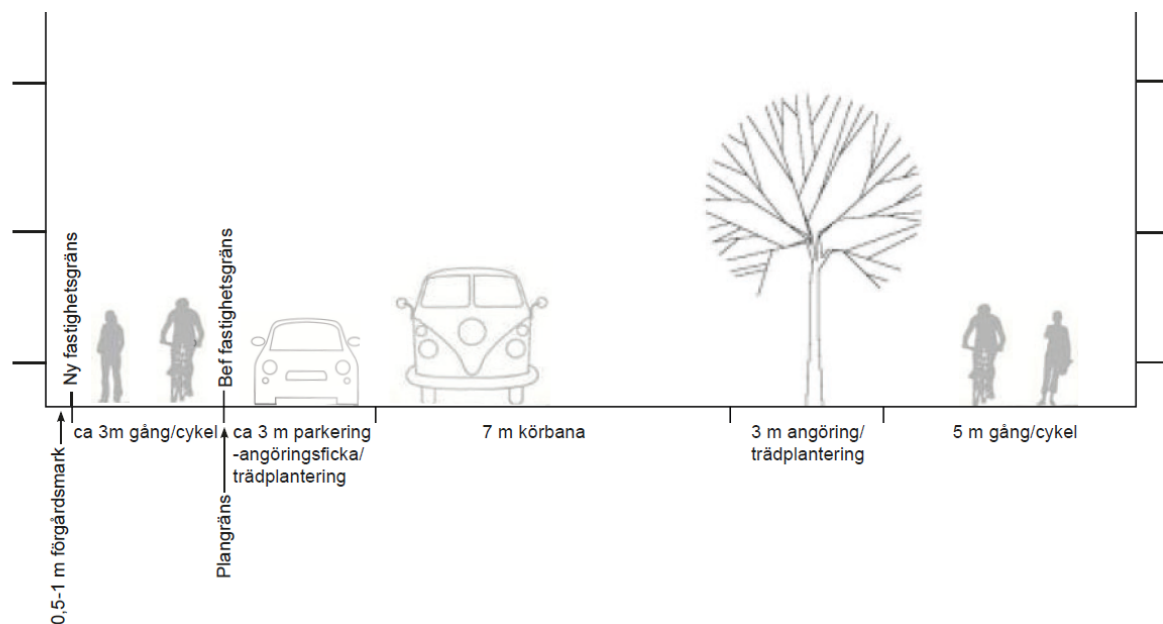
Parkering, angöring, utfart

Parkering har skett inom planområdet med angöring och utfart mot Fyrisvallsgatan. Gällande detaljplan möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för infart från Klockargatan via Librobäck 12:4 mot planområdet, men detta har inte genomförts.

Förändringar

Gatuutformning

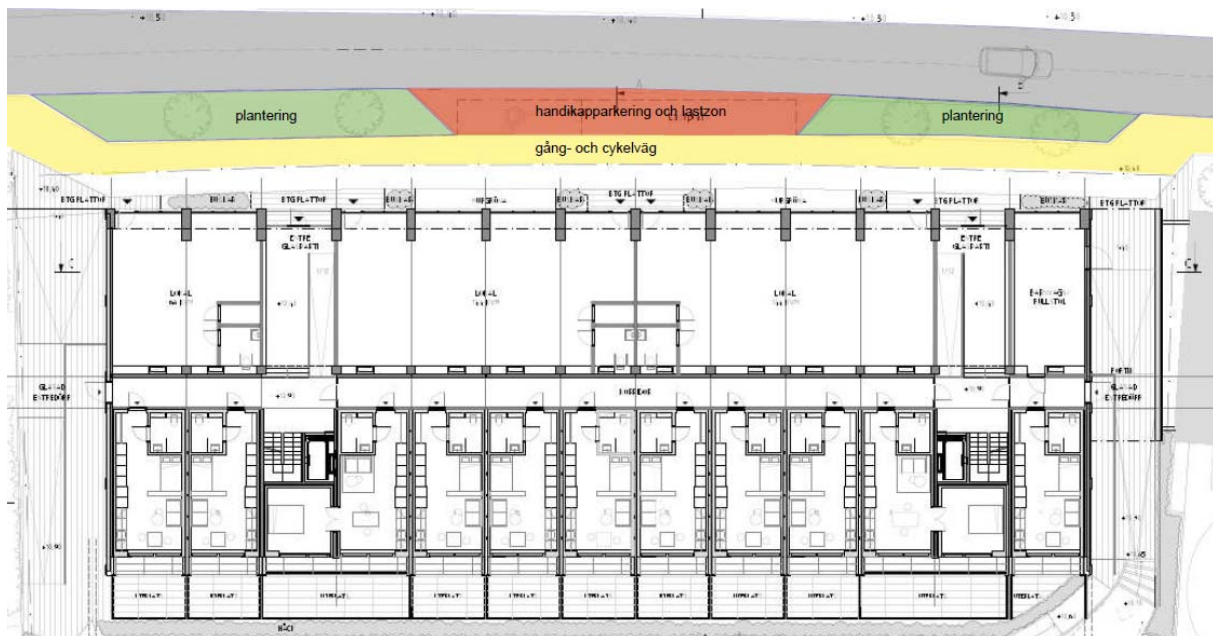
Körbanans läge förblir oförändrat mot planområdet. Däremot kommer den idag cirka 3 meter breda gångbanan att omvandlas till en parkerings- och lastficka, se under rubriken Parkering och angöring. Innanför denna görs det plats för en gång- och cykelbana. Ytan för gång- och cykelbanan är idag privat kvartersmark, men omvandlas i och med detaljplanen till allmän plats – gata. I lägena på vardera sida om fickan finns plats för planteringar med träd och buskar. Mellan den planerade byggnaden och gång- och cykelbanan ska det finnas en smal remsa med förgårdsmark om cirka 0,5-1 meter för att skapa viss distans mot allmän plats, vilket säkerställs genom en planbestämmelse som inte medger bebyggelse. Måtten varierar längs planområdet eftersom vägen är konvex. Se sektion nedan.



Gatusektion över Fyrisvallsgatan sett österifrån, inklusive planerad ombyggnation i och med genomförandet av detaljplanen för Börjetull. Planområdet ligger till vänster i bilden.

Gång- och cykeltrafik

Som ett steg mot kommunens långsiktiga mål om en dubbelriktad gång- och cykelväg på den södra sidan av Fyrisvallsgatan möjliggörs en gång- och cykelbana innanför den nya parkerings- och angöringsfickan/planteringsytan, se illustration nedan. Gång- och cykelbanan blir cirka 3 meter innanför fickan, men kan göras bredare innanför planteringszonerna.



*Illustration över ny gång- och cykelväg (gul yta) som planeras mellan ny byggnad och handikapparkering/lastzon (röd yta). Gång- och cykelvägen kan breddas ytterligare innanför planteringszonerna.
Parkering och angöring*

Detaljplanen möjliggör ett underjordiskt parkeringsgarage med plats för boendeparkering, inklusive handikapparkering för boende samt parkering för anställda inom verksamheter enligt gällande parkeringstal. Cykelparkering kan ordnas i det underjordiska garaget samt utomhus på gården enligt gällande parkeringstal. Handikapparkering för besökare till verksamheterna samt plats för leveranser kan ordnas i en upphöjd parkerings- och angöringsficka innanför körbanan, se illustration under rubriken Gång- och cykeltrafik ovan. Plats för angöring för taxi och färdtjänst finns på gården. Infart till bostadsgården och parkeringsgaraget föreslås ske via Klockargatan genom en gemensamhetsanläggning över Librobäck 12:4. Utfartsförbudet mot Fyrisvallsgatan fortsätter att gälla, eftersom det är en vältrafikerad gata med busstrafik, och en utfart mot Fyrisvallsgatan varken bedöms vara lämplig eller trafik-säker.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för 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.

Sociala frågor

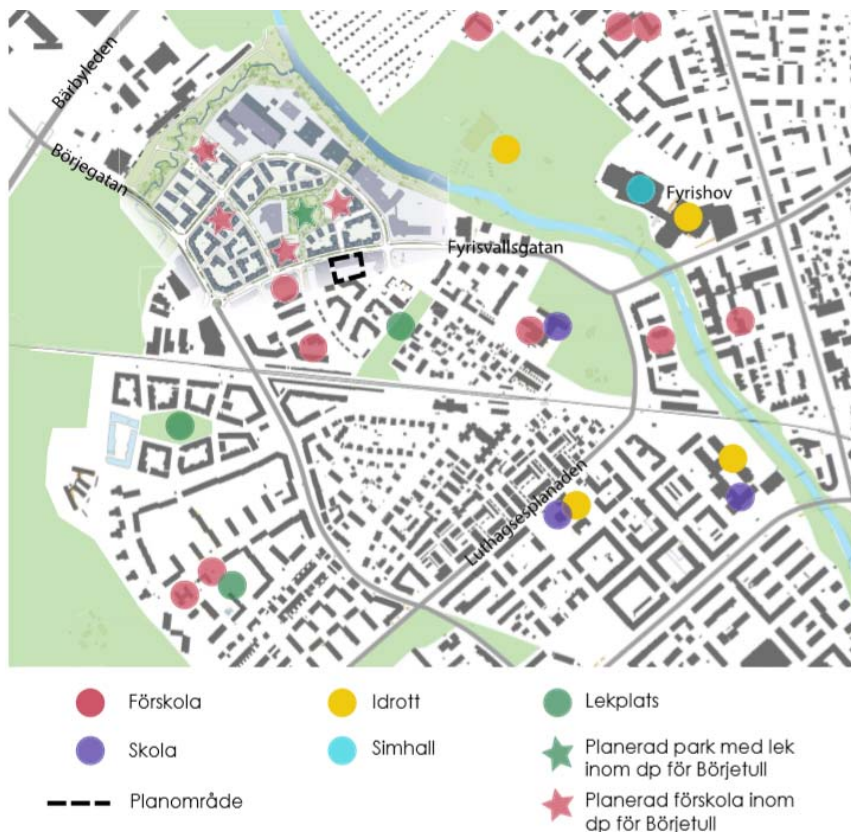
Förutsättningar och förändringar

Äldreperspektivet

Planområdet utgörs av ett relativt plant område vilket ger bra förutsättningar för god tillgänglighet. Entréer till bostäderna 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. 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. En cirka 10 000 kvm stor park, som bland annat ska innehålla en lekplats, planeras inom detaljplanen för Börjetull. Fyrishov med dess badhus och idrotts- och rekreationsanläggningar ligger drygt 500 meter från planområdet. Det finns goda cykelförbindelser i Börjetullsområdet 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 planeras för fyra nya förskolor med sammanlagt 16 avdelningar. Planens genomförande bedöms inte leda till något ökat behov av skol- eller förskoleplatser. De behov som ändå kan uppstå bedöms kunna tillgodoses inom befintliga och planerade skolor och förskolor i närområdet, se kartan nedan.



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

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet utgörs av relativt plan mark, vilket ger bra förutsättningar för god tillgänglighet. Bostadsentréer ska vara genomgående för att underlätta passage till bostadsgården. Bostadsgård och passage 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- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Sociala förutsättningar

Lägenheterna i den föreslagna byggnaden planeras upplåtas som hyresrätter, men upplåtelseformen styrs inte av detaljplanen.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

En markundersökning (2018-04-23) har genomförts vilken visar att marken för föreslagen byggnad och garage består av ett lager fyllning om ungefär en meter, där under torrskorpelera om ungefär 2 meter, följt av postglacial lera med en mäktighet mellan 9–16 meter. Åsmaterial förekommer i läget för byggrättområdet, förutom inom den mellersta delen, med en mäktighet mellan 3–5,5. Djup ner till fast botten varierar mellan 26–32 meter. En kvarlämnad spont finns mellan fastigheterna Librobäck 12:3 och 12:8. Stabilitetsförhållandena inom området bedöms som goda.

Förändringar

Föreslagen exploatering innebär byggande av källare och garage under befintlig markyta. Maximal schakt under markytan för garage inklusive grundkonstruktioner beräknas till cirka 3–3,5 meter.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar och förändringar

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Planområdet ligger inom ett område som är 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.

Grundvatten samt risk för kontaminering

I åsmaterialet förekommer ett slutet grundvattenmagasin, grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Grundvattnets trycknivå låg vid markundersökning 2018-03-27 vid cirka 1,2 meter under befintlig markyta. Se vidare under rubriken MKN ytvatten, MKN grundvatten.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde. Planförslaget medger bebyggande under markytan vilket kan resultera i att delar av det skyddande lerlagret ovan grundvattenförekomsten tas bort genom schaktning med följderna 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 från skyddsföreskrifter som anger att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå måste inhämtas.

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 satt för 2027 till god kemisk status med undantagen tidsfrist till 2021 för antracen. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, som enligt vatteninformation Sverige har förekomsten otillfredställande kemisk status och är i risk att inte nå god status till år 2027. För att undvika försämrade kemisk status i Fyrisån samt risk för förorening av grundvattenförekomsten ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), 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 skydd- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.

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 och att bullret är hanterbart med genomtänkta planlösningar. Bullernivåerna inom planområdet är höga, framförallt mot Fyrisvallsgatan, där de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad varierar mellan 60–62 dB(A), medan de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad på gårdssidan varierar mellan 39–46 dB(A). De maximala bullernivåerna vid fasad mot Fyrisvallsgatan varierar mellan 77–82 dB(A) och mellan 63–72 dB(A) mot gården. Bullernivåerna varierar dels beroende på höjden över marken dels beroende på läget inom våningsplanet. Ljudnivåerna vid fasad kan minska ytterligare om lägenheterna har balkong som skärmar fasaden till viss del.

Lägenheter om högst 35 kvm uppfyller kraven mot både gata och gård på alla fem våningsplan. Större lägenheter uppfyller kraven mot både gata och gård på plan 5 samt i plan 1-5 om de är vända mot gården. Större lägenheter som är belägna mot gatan kan också klara trafikbullerförordningen på lägre plan om minst hälften av bostadsrummen är vända mot gårdssidan (där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00).

Fastighetsägaren planerar att bygga smålägenheter, men detaljplanen styr inte storleken på lägenheter. Föreslagna lägenhetslösningar kontrolleras mot bullersituationen och gällande bullerförordning i bygglovskedet. Bullernivåerna vid fasaderna på markplan mot gården klarar riktlinjerna för en uteplats.

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 mellan kl 22–06 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A) bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06–22. För bostäder om högst 35 kvm gäller att buller inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad utan krav på högsta maximal ljudnivå. För en uteplats gäller att den ekvivalent ljudnivån inte bör överskrida 50 dB(A) samt den maximala ljudnivån inte bör överstiga 70 dB(A) vid byggnadens fasad.

Markföroreningar

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

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 kbm på gården med tillhörande pumpö. Bränsleförsäljningen bedrevs enligt uppgift fram till år 2001. Inga spår kan ses av bränsleverksamheten idag. 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 ca 1986 Svartbäcken Ventilation AB.

Föreslagen exploatering innebär att marken ska schaktas med 3–3,5 meter och en planbestämmelse införs om 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.

Luft

En luftutredning (2018-11-30) togs fram av SLB-analys i samband med detaljplanen för Börjetull. I denna analyseras hela området för Börjetull vilket inkluderar föreslagen exploatering inom aktuellt planområde i kv Klockaren. Utredningen visar att miljökonsekvensnormerna (MKN) för både NO₂ och PM₁₀ klaras i hela området vid Börjetull. Den planerade bebyggelsen i utredningsområdet inklusive den inom 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 efter utbyggnad.

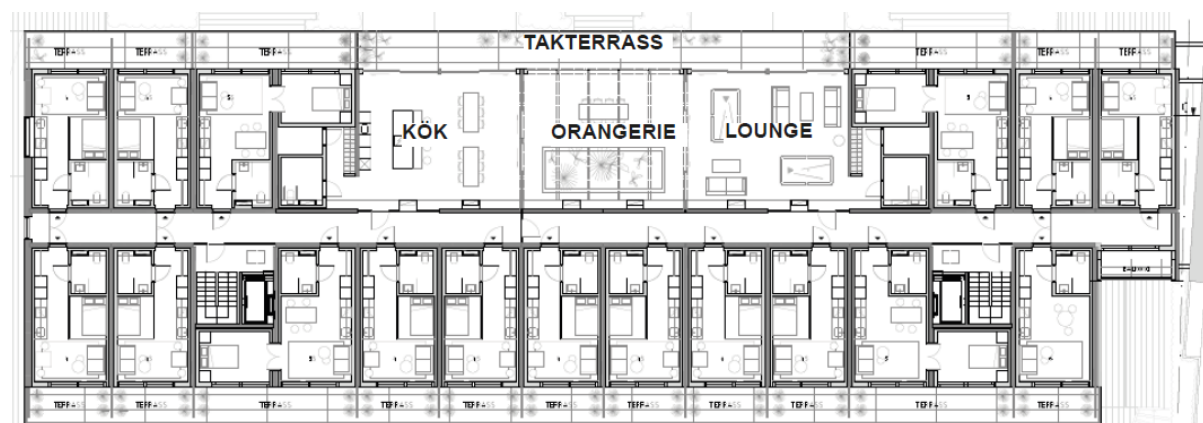
Dagsljus

En dagsljusstudie (2018-08-01) är framtagen för detaljplanen som visar att det finns förutsättningar för att bostäder enligt detaljplaneförslaget får tillräcklig tillgång på dagsljus mot såväl gata som gård. I 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%. För dagsljus på arbetsplatser gäller Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2009:2 Arbetsplatserna 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.

Solljus

En solljusstudie (2018-10-26) är framtagen för att undersöka mängden soltimmar i respektive bostad i planförslaget under vårdagjämning respektive sommarsolstånd. 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 i planförslaget erhåller minst 0,1 h (6 minuter) eller mer direkt solljus under såväl vårdagjämning som sommarsolstånd. I planförslagets bostäder varierar antalet soltimmar på fönsterytorna under vårdagjämningen mellan 0,1–3,6 h mot gatan och mellan 1,1–10,4 h mot gården, beroende på våningsplan och läget inom våningsplanet. Under sommarsolståndet varierar antal soltimmar på fönsterytorna i bostäderna mellan 0,9–9,5 h mot gatan och mellan 2,0–10,1 h mot gården, beroende på våningsplan och läget inom våningsplanet. Bottenvåningen mot gatan har inte undersökts. Som kompensation för lite solinstrålning i vissa lägenheter föreslås gemensamma ytor med kök, orangerie, lounge och takterrass på översta våningen, se illustrationer nedan.

Kravet i BBR (6:323) gällande solljus är att bostäder i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till direkt solljus. Studentlägenheter om högst 35 kvm behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. Däremot anger inte BBR någon metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Planförslaget innehåller smålägenheter mindre än 35 kvm, men detta regleras inte i detaljplanen.



Planritning av föreslagna gemensamhetsytor på översta våningen, Andreas Martin-Löv Arkitekter, med bearbetning av Uppsala kommun.



Illustration av förslag på allmänna ytor med orangeri samt anslutande kök och lounge på våning 5, Andreas Martin-Löv Arkitekter.

Översvämningar

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



Karta som visar Fyrisåns högsta beräknade flöde (ljusblått). Planområdet ligger inom den svarta rutan.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

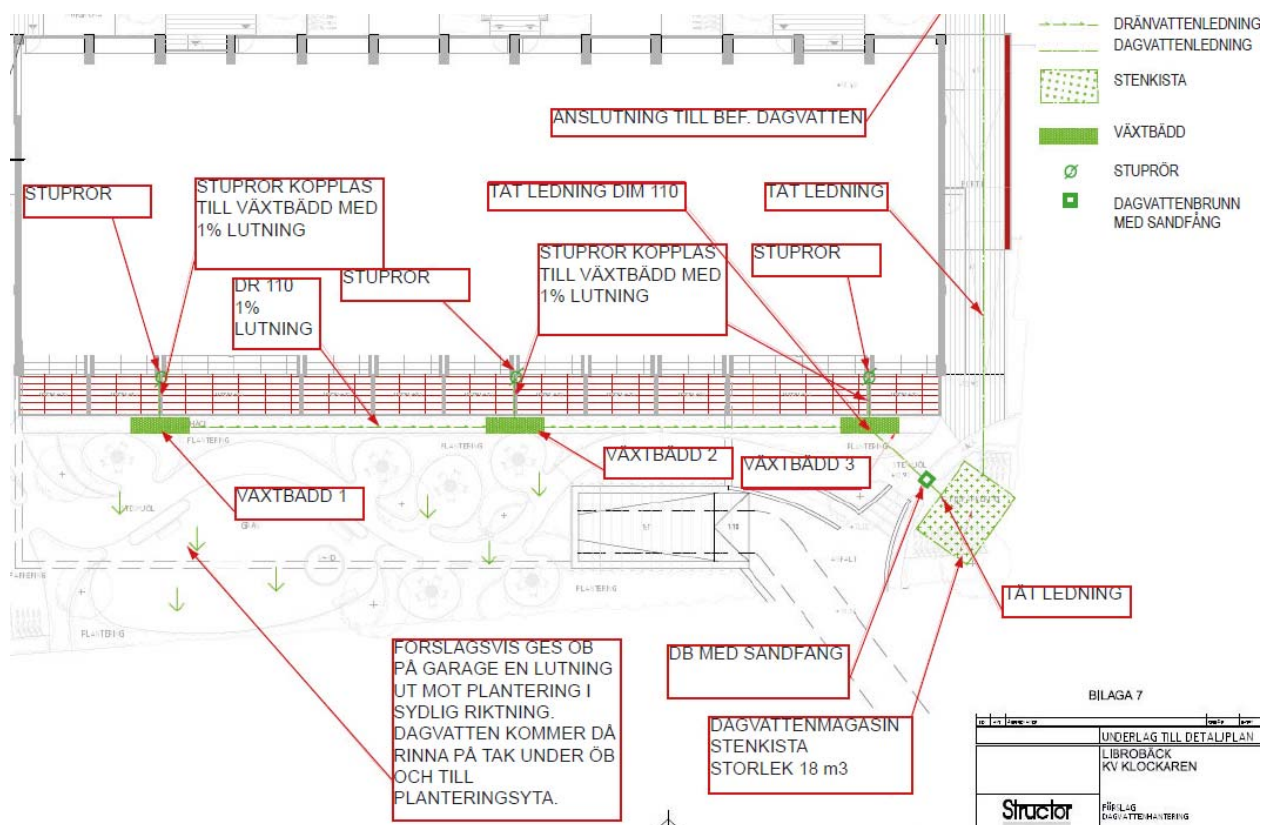
Vatten- och avlopp

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Fyrisvallsgatan.

Dagvatten

Ytlig infiltration är möjlig ner till uppnått lerdjup, därefter krävs dagvattenåtgärder som kan samla upp, rena och fördröja dagvatten.

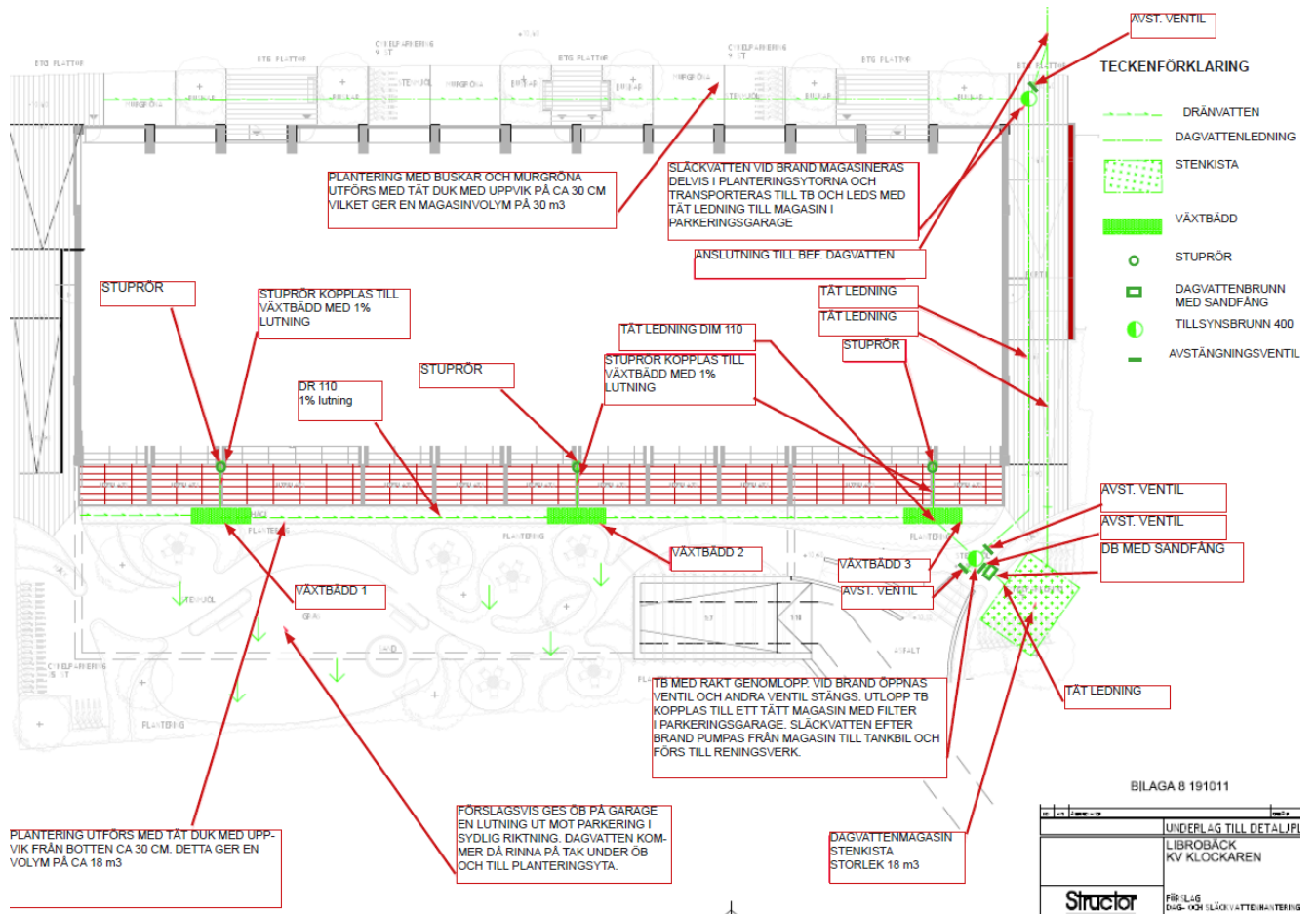
En dagvattenutredning (2019-10-21) är framtagen för att föreslå dagvattenhantering för planförslaget. Utredningen visar möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten på kvarteretsmark. Dimensionerande flödesberäkningar är gjorda för ett 10-års regn med en varaktighet på 10 minuter. Föreslagna åtgärder baseras på att taket lutar in mot gården, vilket regleras i en planbestämmelse. Förslag på LOD-åtgärder är ett fördröjningsmagasin under jord samt växtbäddar/regnträdgårdar. Vid extrem nederbörd, exempelvis 100-årsregn, kan dagvattnet från planområdet ledas ut på gatan, som därmed fungerar som en sekundär avrinningsväg mot Fyrisån. Det är därför viktigt att planområdets höjdsättning är högre än gatans, med lutning mot vägen. Se förslag på dagvattenhantering nedan.



Förslag på dagvattenhantering, Structor.

Hantering av släckvatten

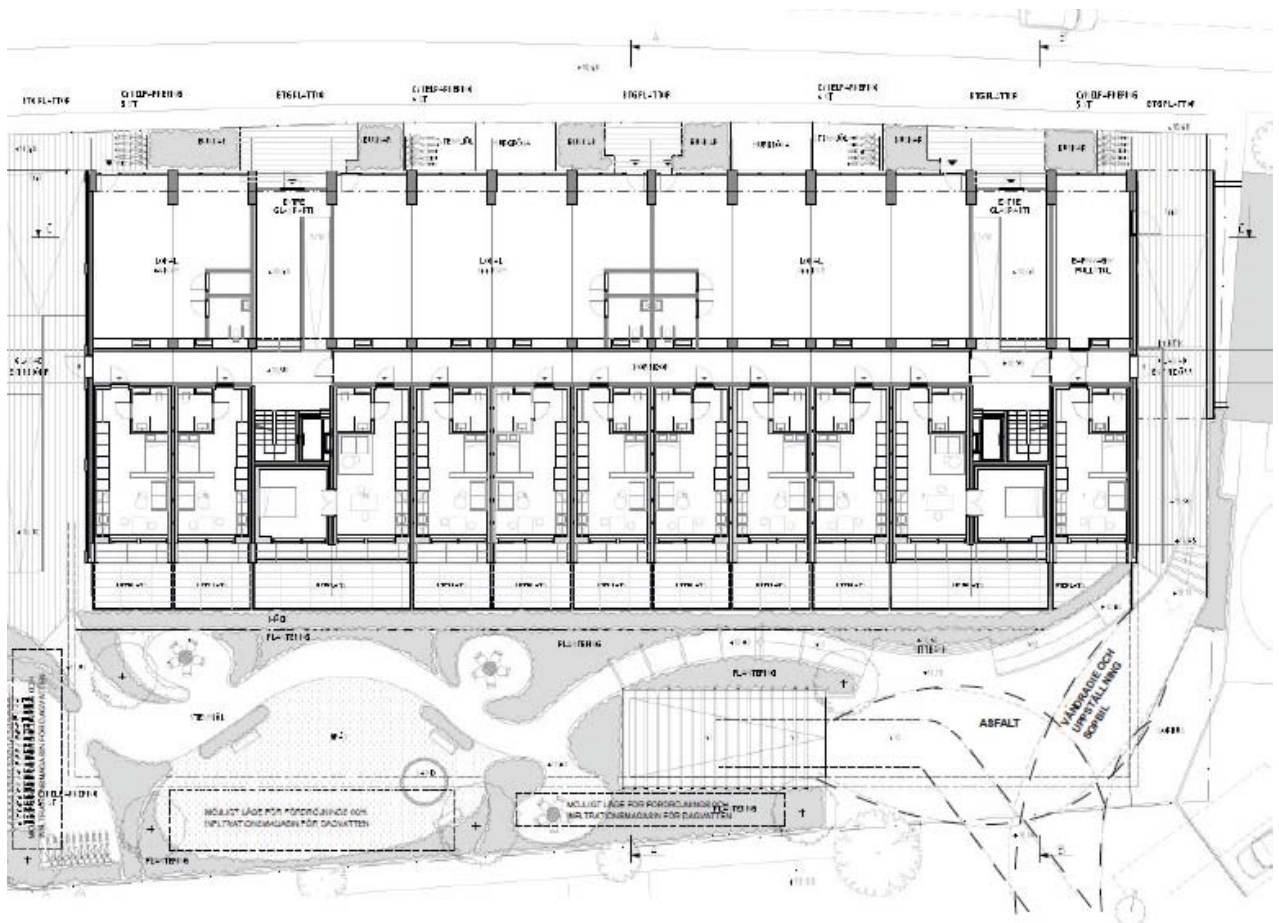
Släckvatten vid eventuell brand ska omhändertas i ett separat system, vilket beskrivs i dagvattenutredningen, se även skiss nedan. Upprättande av ett kontrollprogram ska ske i samband med att anläggningen är byggd och övergår i förvaltning.



Förslag på hantering av släckvatten vid eventuell brand, Structor.

Avfall

Avfall hanteras av Uppsala Vatten och Avfall AB. Angöring med sopbil föreslås ske via Klockargatan och genom fastigheten Librobäck 12:4. Vändmöjlighet ska finnas på gården, se illustration nedan.



Förslag på angöring för sopbil på gårdens sydöstra del, Andreas Martin-Löf Arkitekter.

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 effektuttaget kommer att bli så kan befintlig nätstation behöva bytas ut till en större modell.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärme.

Tele och bredband

Anslutning till fiber finns.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra plats för en gång- och cykelväg.

Kvartersmark

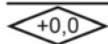
B, H, K

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.

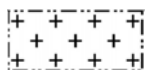
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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 komplementbyggnad och skärmtak.

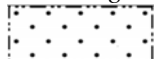
Motivet är att ge plats för en bostadsgård med möjlighet till mindre förråd och skärmtak för cyklar med mera.

e₁ 0,0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean för förråd och skärmtak till maximalt 10% av fastighetsarean inom egenskapsområdet 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 mellan planerad byggnad och byggnaden i väster för att skapa distans och mer solinstrålning. Syftet är också att skapa viss distans mot allmän plats.

p₁

Byggnad ska placeras i byggrättsgräns mot gata.

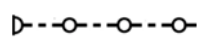
Motivet är att den norra fasaden ska vara placerad med samma avstånd från Fyrisvallsgatan som den på Librobäck 12:3 för att ge ett harmoniskt uttryck mot gatan.

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, för att undvika ansamling av löv, skräp med mera 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.

Utförning

- f₁** *Entréer ska vara genomgående.*
Syftet är att främja levande bottenvåningar 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 meter höjd.*
Motivet är att skapa en gång- och cykelpassage mellan gata och gård för god tillgänglighet till bostadsgården.
- 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 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 skapa ett uttryck mot gatan som bidrar till målet om att skapa levande bottenvåningar samt att möjliggöra för olika typer av verksamheter som kan ha krav på högre invändig höjd.
- f₅** *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.
- f₆** *Tak ska luta in mot bostadsgården.*
Motivet är att dagvatten ska rinna ner på bostadsgården för att kunna omhändertas lokalt.
- f₇** *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 byggnad på Librobäck 12:3.

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 fördröjning av dagvatten.*
Syftet är att marken ska användas för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Administrativa bestämmelser

- Villkor för startbesked* *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydd- 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

Tidplan

Detaljplan förväntas antas under andra kvartalet 2020. Planerad byggstart hösten, 2020.

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.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

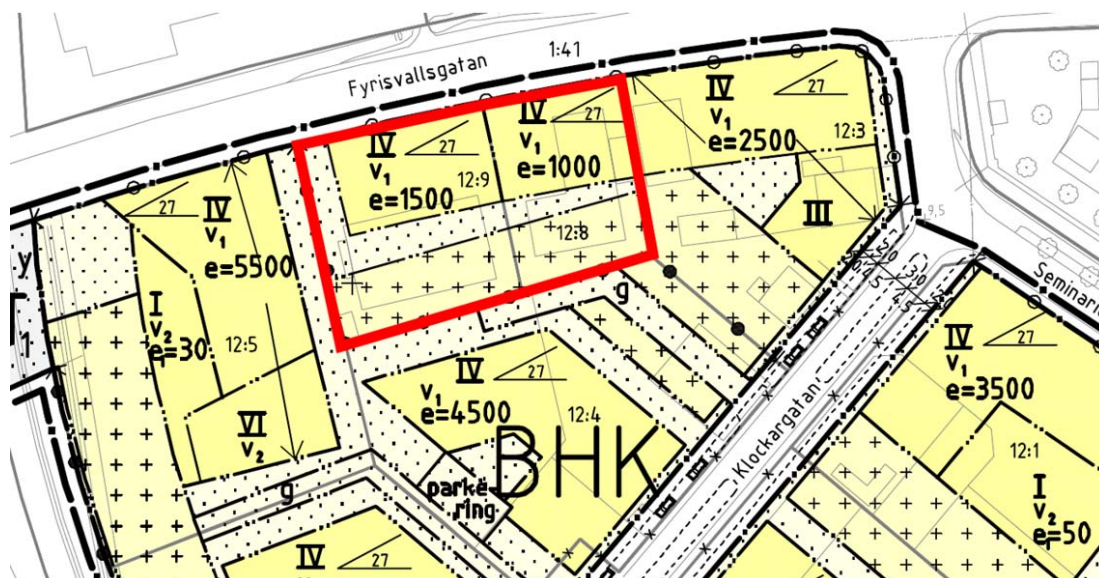
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. När detaljplanen vunnit laga kraft kan de nödvändiga lantmäteriförrättningarna genomföras. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

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

Gemensamhetsanläggningar

I gällande detaljplan 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 angöring för taxi/färdtjänst, sopbil samt åtkomst till parkeringsgarage för boende och anställda vid verksamheten i bottenvåningen.



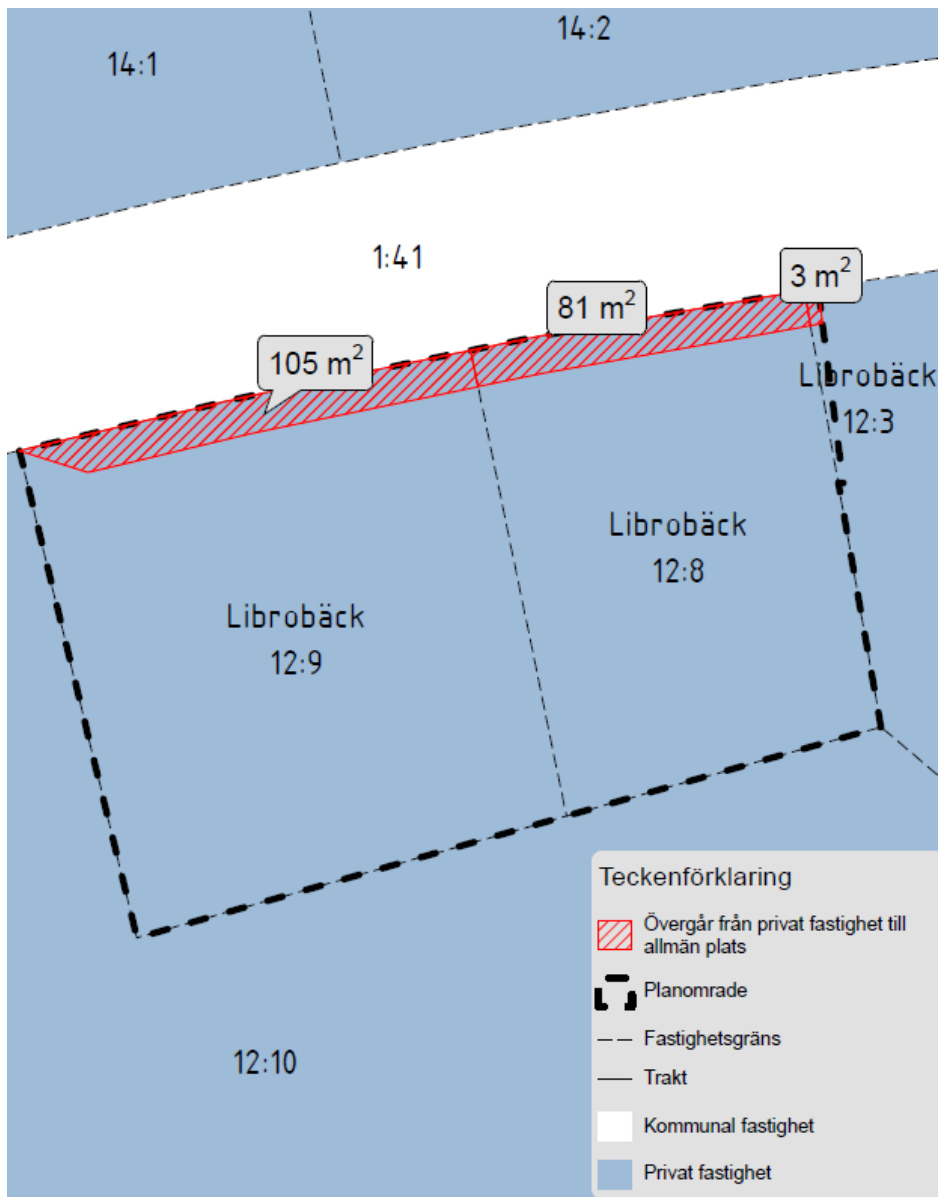
Utsnitt ur gällande detaljplan som innehåller utfartsförbud mot Fyrisvallsgatan och möjlighet till bildande av gemensamhetsanläggning över Librobäck 12:10 (12:4 i plankartan).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

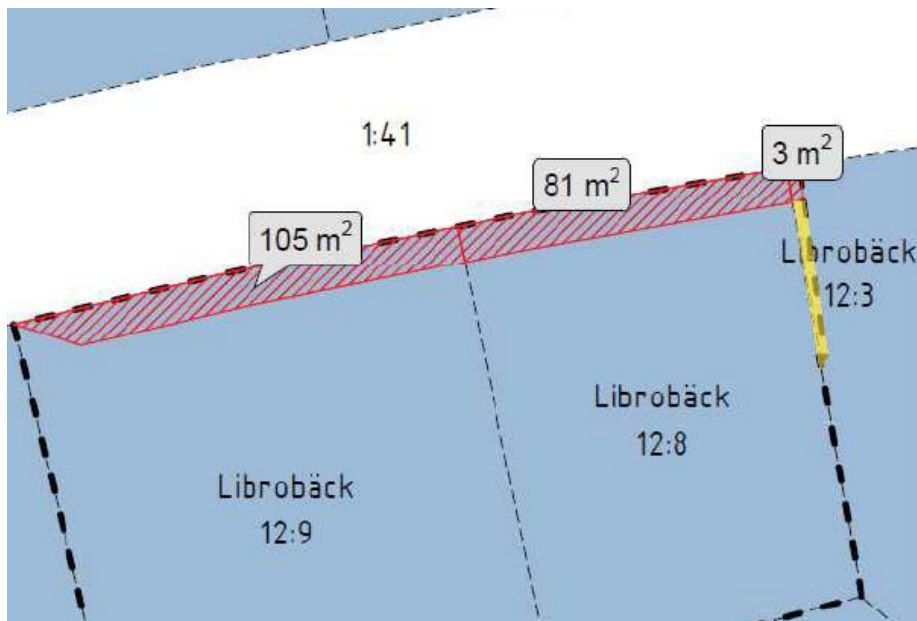
Tomtindelningen (0380-4/LI12) som gäller för Librobäck 12:3 upphör att gälla i och med detaljplanen, eftersom en liten del av Librobäck 12:3 tas med i planområdet. Även tomtindelningen (0380-13/LI12B) som gäller för Librobäck 12:8 och 12:9 upphör att gälla i samband med detaljplanen.

Delar av privat mark inom Librobäck 12:8, 12:9 och 12:3 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 genomförandet av kommunens långsiktiga plan för en dubbelriktad gång- och cykelväg på den södra sidan om Fyrisvallsgatan. Den mark där det idag ligger en trottoar kommer att byggas om till en parkerings- och lastficka, och innanför denna finns plats för en gång- och cykelväg, se vidare under rubriken Gång- och cykeltrafik på sidan 13. Mark inom Librobäck 12:3 mellan brf Bruno:s byggnad och fastighetsgränsen mot 12:8 kommer att införlivas i Librobäck 12:8. Detta för att möjliggöra en sammanbyggnad med byggnaden på Librobäck 12:3, som inte är byggd ända ut mot fastighetsgräns mot Librobäck 12:8, trots att detta medges i gällande detaljplan. En

mindre del av denna mark, som ligger närmast Fyrisvallsgatan, övergår i allmän plats (en yta om cirka 3 kvm, se kartan nedan), medan resten av kilen övergår i Librobäck 12:8.



Karta som visar fastighetskonsekvenser mellan privat fastighet och allmän plats.



Karta som visar den del som av Librobäck 12:3 som ska införlivas i Librobäck 12:8 (gult område), Uppsala kommun.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar mm

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Ersättning för inlösen av allmän plats beslutas av lantmäteriet i samband med förrättning avseende fastighetsreglering eller 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, alternativt inte bedöms medföra några negativa följder, i och med ett genomförande av detaljplanen. 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 1 meter över högsta grundvattennivå. Detaljplanen möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten med förslag på åtgärder för fördröjning och rening samt för särskilt omhändertagande av släckvatten vid en eventuell brand, vilket förhindrar förorening av grundvattentäkten och recipienten. Det är höga trafikbullernivåer i planområdet, men planförslaget klarar buller enligt trafikbullerförordningen vid genomtänkta planlösningar. Planförslaget 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 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).

Sociala aspekter

Planerade bostäder planeras att upplåtas som hyresrätter. Boendeformer regleras dock inte i detaljplanen.

Trygghet

Fler bostäder och verksamheter ger fler ögon 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 bakom byggnaden. 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 miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvatten rinner mot Fyrisån och planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala samtidigt som detaljplanen medger bebyggande under markytan. Dispens från skyddsföreskrifter som anger att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet och marken ska saneras innan pålning, vilket ska göras med en teknik som motverkar kontaminering av grundvattentäkten. Planen berör även miljö kvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummet kommer att förtätas vilket medför något förhöjda föroreningshalter. Men det är en begränsad förhöjning som medför att miljö kvalitetsnormerna beräknas 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, mark- och exploateringsingenjör.

Maya Katsumata-Ling, bygglovshandläggare.

Planhandlingarna har granskats av Anneli Sundin, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-01-21

Torsten Livion
Detaljplanechef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2019-05-16
- granskning 2019-12-12

Datum
2020-01-20Diarienummer
PBN 2015-003691

Detaljplan för kv Klockaren,

Standardförfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse, enskilda hyresgäster eller medlemmar i bostadsrättsföreningar som är sakägare

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

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

Trafik

Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Mohammad Hassan
Ylva Stadell

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet
Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Diariernr: PBN 2015-003691
Detaljplan för kv Klockaren

Namngevingsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden