

§Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2016-003010

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 30 augusti och 20 september 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar.....	3
Läsanvisningar.....	3
Medverkande.....	3
BAKGRUND TILL PLANÄRENDET	4
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel.....	5
Miljöbalken 7 kapitel.....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Innerstadsstrategi.....	6
Detaljplaner.....	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö.....	8
Offentlig och kommersiell service.....	11
Friytor.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	12
Trafik och tillgänglighet.....	13
Mark och vattenmiljö.....	15
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning.....	17
PLANENS GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska åtgärder.....	18
Tekniska åtgärder.....	18
Ekonomiska åtgärder.....	19
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	19
PLANENS KONSEKVENSER	19
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	20
Översiktsplan.....	20
Miljöbalken.....	20
REVIDERINGAR (ENDAST EFTER GRANSKNING)	20

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-02-16.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Granskningshandlingarna 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 dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande 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 fastighetsägaren.

BAKGRUND TILL PLANÄRENDET

Den befintliga byggnaden inom *Fjärdingen 9:2* uppfördes ursprungligen som ett kontorshus och byggnaden är i den sedan tidigare gällande detaljplanen planlagd som kontor. Under åren 2000-2001 byggdes kontorshuset om till studentlägenheter med stöd av ett tidsbegränsat bygglov, och byggnaden har sedan dess använts för bostadsändamål. Det tidsbegränsade bygglovet för bostäder gick ut i december 2010 och syftet med detaljplanen är därför att ändra användning inom den aktuella fastigheten så att bostadsändamål blir tillåtet.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål inom den befintliga byggnaden inom fastigheten *Fjärdingen 9:2*, i korsningen S:t Johannesgatan – S:t Larsgatan. Byggnaden har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och detaljplanens syfte är därför även att säkerställa dessa värden. Utöver detta syftar detaljplanen till att säkerställa parkeringsbehovet för bostäderna. Gemensamma parkeringsplatser för fastigheterna *Fjärdingen 9:2* och *Fjärdingen 9:4* finns bland annat på den gemensamma gården på *Fjärdingen 9:4*. Vid planens framtagande finns nio parkeringsplatser på gården. I den sedan tidigare gällande detaljplanen finns det en begränsning i var parkeringsplatser får finnas. Av de totalt nio parkeringsplatserna ligger tre stycken på mark som enligt den tidigare gällande detaljplanen inte får förses med parkering. Syftet med detaljplanen är därför även att möjliggöra permanent bygglov för samtliga befintliga parkeringsplatser.

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet omfattar delar av fastigheterna *Fjärdingen 9:2* och *Fjärdingen 9:4*, planområdet är uppdelat på två mindre planområden (se bild nedan). Den ena delen av planområdet omfattar tegelbyggnaden i korsningen S:t Johannesgatan – S:t Larsgatan, och den andra delen omfattar en del av den gemensamma gården, där bilparkeringen finns.

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av lägenheter i den befintliga tegelbyggnaden i korsningen S:t Johannesgatan – S:t Larsgatan. Bostäder får dock inte finnas i byggnadens källarvåning, där tillåts endast centrumverksamhet och/eller bostadskomplement. För att långsiktigt säkerställa byggnadens användning medger detaljplanen att byggnadens övriga våningar får användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, kontor, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt.

Den befintliga byggnadens höjd, volym och exploateringsgrad säkerställs i detaljplanen med bestämmelser om bland annat högsta nockhöjd och begränsning av markens bebyggande (prickmark). I syfte att säkerställa byggnadens långsiktiga kulturhistoriska värde förses byggnaden med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna anger bland annat att fasadmaterial och takbeläggning ska bibehållas samt att byggnadens karaktärsdrag vad gäller fönstrens och entrédörrarnas placering och utformning ska bibehållas. För entrédörrarna finns även skydd avseende materialval. Takets utformning säkerställs också med varsamhetsbestämmelser. Området för bilparkeringsplatser planläggs för bostadsändamål och centrumverksamhet men får inte bebyggas. Detaljplanen anger även att parkeringsplatser ska förses med skyddsåtgärder för att motverka att förorenat dagvatten, och spill från motorfordon, infiltrerar i marken. Syftet är att säkerställa att föroreningar inte når grundvattnet.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fyrisån och berör därmed miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Miljöbalken 7 kapitel.

Den aktuella fastigheten ligger inom vattenskyddsområde för *Uppsala- och Vattholmaåsarna*, yttre skyddszon.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-08-24, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens och innerstadsstrategins intentioner, att stadsbilden inte påverkas av förslaget och att inga kultur- eller naturvärden kommer att påverkas.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes* inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-09-22.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

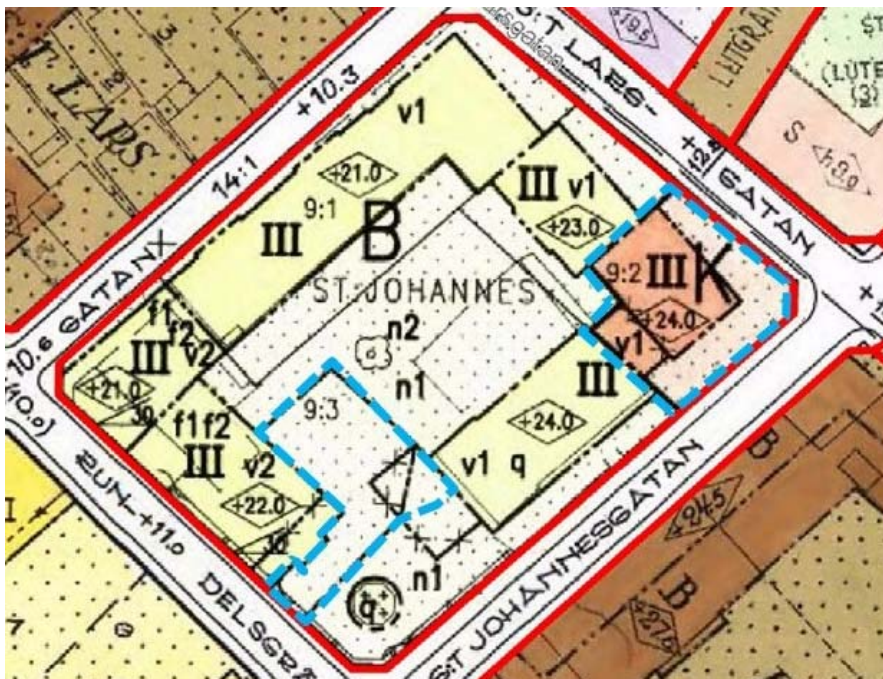
Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom en särskilt värdefull kulturmiljö i Uppsalas innerstad. Innerstadens roll som bärare av en viktig del av Uppsalas identitet ska tas tillvara och utvecklas. Innerstadens utveckling ska bidra till att stärka Uppsalas roll som en välkomnande social, kulturell och demokratisk mötesplats med ett stort utbud av upplevelserika miljöer av hög kvalitet. Det historiska arvet, de offentliga rummen och de gröna kvaliteterna ska värnas, men också utvecklas, visas upp och berika stadslivet. Översiktsplanen anger även att värdefulla kulturmiljöer ska värnas och göras mer levande och tillgängliga. Tillägg som berikar kulturmiljön kan tillåtas. Planområdet utgör en del av stadens särskilt värdefulla kulturmiljöer och ligger inom riksintresset för kulturmiljö och inom kommunal kulturmiljö.

Innerstadsstrategi

Innerstadsstrategin är ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv genom attraktiva offentliga rum och levande bostadvåningar. Enligt Innerstadsstrategin ska stadens värdefulla kulturmiljö värnas och göras mer levande och tillgänglig. Förändringar eller tillägg i den befintliga bebyggelsen ska ta sin utgångspunkt i platsen och analyseras utifrån ett bredare perspektiv.

Detaljplaner

För området gällde tidigare *Detaljplan för kvarteret S:t Johannes* (0380-P49/32), från 1994. Detaljplanen anger att byggnaden i korsningen S:t Johannesgatan – S:t Larsgatan ska användas för kontor. De övriga byggnaderna inom planområdet ska enligt detaljplanen användas för bostadsändamål. Detaljplanen medger att den aktuella byggnaden får vara i högst 3 våningar och att byggnadshöjden som högst får vara +24 meter över nollplanet. Planen medger även att vind får inredas under befintligt tak. Detaljplanen anger även förbud mot att anlägga parkering på större delen av gården, detaljplanen begränsar ytan för parkeringsplatser till 6 parkeringsplatser.



Planmosaik med det aktuella planområdet (uppdelat på två planområden) markerat med blå streckad linje

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

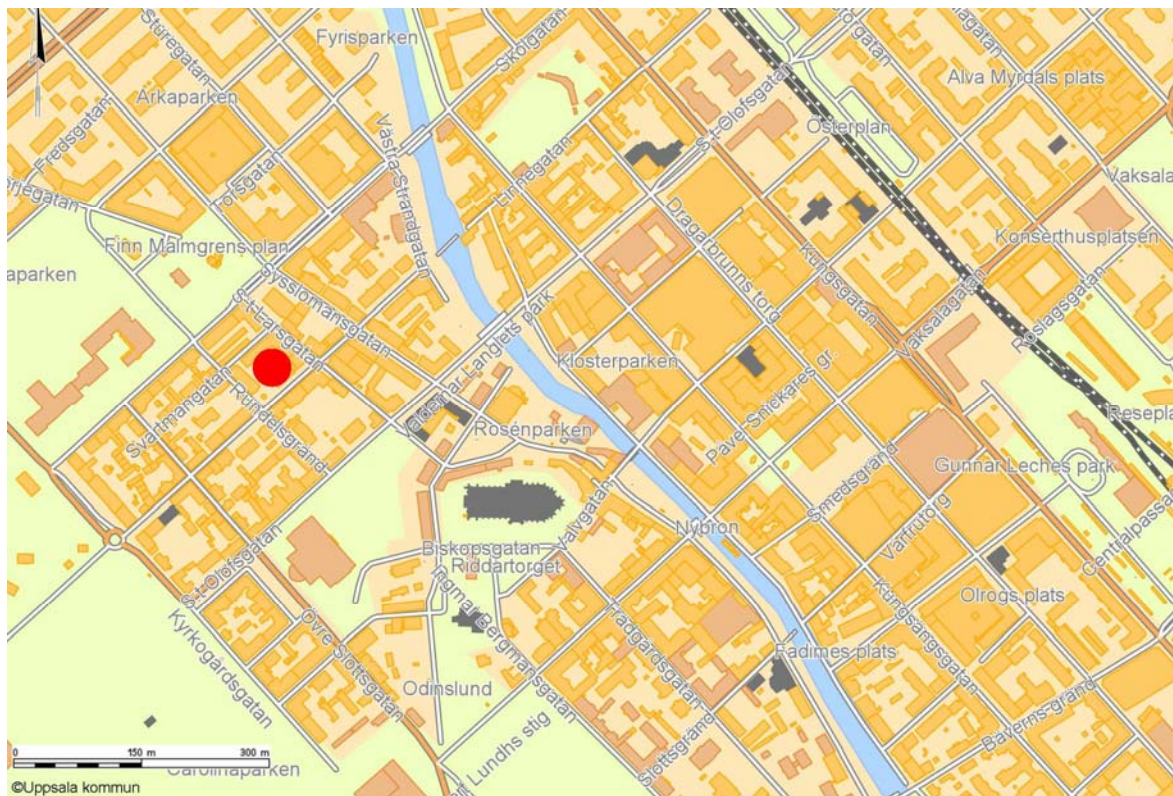
Planområdet omfattar delar av fastigheterna *Fjärdingen 9:2* och *Fjärdingen 9:4*, i korsningen S:t Johannesgatan och S:t Larsgatan i kvarteret S:t Johannes. Fastigheterna ligger centralt i staden, cirka 200 meter nordväst om Uppsala domkyrka. Planområdet är uppdelat på två mindre planområden.

Areal

Den totala ytan för planområdets två delar är ungefär 900 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av SH bostäder AB.



Översiktskarta, planområdet är ungefärligt markerat med röd prick

Tidplan

Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan permanent bygglov för de redan inredda lägenheterna ges. I samband med bygglovsprövningen kommer närmare krav enligt BBR att ställas på bland annat tillgänglighet för funktionshindrade, dagsljus och brandsäkerhet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att syftet med detaljplanen i stort sett redan är genomfört. Planförslaget syftar till att möjliggöra permanent bygglov för de lägenheter som inreddes vid ombyggnationen under åren 2000–2001.

Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Uppsalas centrala delar och är en del av det kommunala kulturmiljöområdet. Kvarteret S:t Johannes, som planområdet är en del av, ingår i en bebyggelsemiljö där samtliga byggnader har betecknats som särskilt värdefulla, enligt kommunfullmäktige (KF) beslut 1988, se kartbild nedan. Området karaktäriseras av äldre bebyggelse där de äldsta byggnaderna härstammar från 1400-talet. I kvarteren runt den aktuella fastigheten finns även byggnader från 1800- och tidigt 1900-tal.

Området har länge haft en stark akademisk anknytning, och här finns bland annat 6 av Uppsalas totalt 13 studentnationer, samt ett flertal studentbostadshus.

Fornlämningar

Kvarteret ingår i fornlämning nr 88 vilken omfattar hela den medeltida staden. Fornlämningen utgörs av lämningar efter medeltida bebyggelse. Tillstånd krävs enligt kulturmiljölagen för alla markinslag.



Fotografi över några av de byggnader som ingår i det kommunala kulturmiljöområdet, och som har betecknats som särskilt värdefulla enligt KF beslut 1988.

Till höger: byggnader längs S:t Larsgatan, med domkyrkan i fonden.

Till vänster: byggnader längs S:t Johannesgatan.



Kartbild över kulturhistoriskt värdefullt utpekade byggnader i området.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Den befintliga byggnaden inom planområdet består av en trevåningsbyggnad i rött tegel med inredd vind och souterrängvåning. Byggnaden har ett tydligt formspråk och en ren volym. Till formen är byggnaden nästintill kvadratisk och har ett sadeltak utan takutsprång. Fönstren är kvadratiska, lika stora, och har en symmetrisk placering. En indragen, längre byggnad i grå puts, där porten är placerad, länkar samman byggnaden med grannfastigheten längs S:t Johannesgatan.

Byggnaden har ett utmärkande trapphus med betongglas som en del av fasaden, trapphuset är väl synligt från byggnadens baksida. Byggnaden uppfördes 1959 för Ornamnsarkivet, vilket har givit dess speciella prägel. Under åren 2000–2001 byggdes kontorshuset om till studentlägenheter med stöd av ett tidsbegränsat bygglov, och byggnaden har sedan dess använts för bostadsändamål. I källarvåningen finns förrådsutrymmen och verksamhetslokaler.



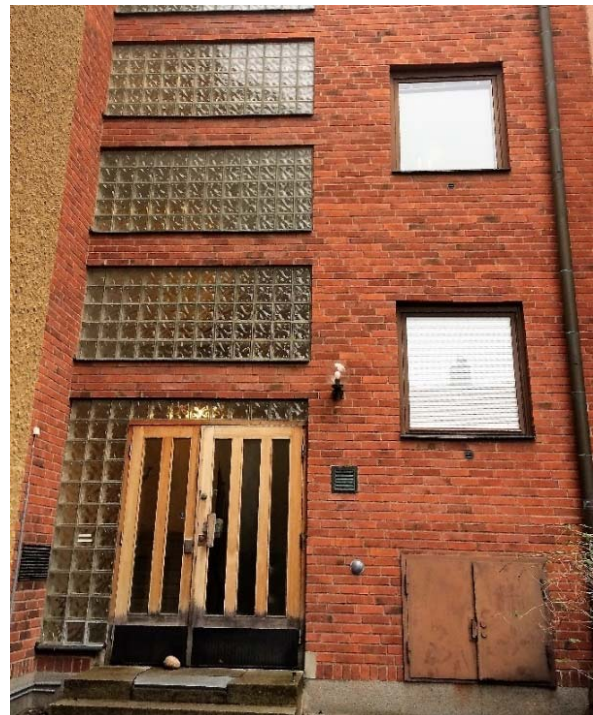
Byggnaden sedd från S:t Larsgatan söderifrån.



Byggnaden sedd från S:t Johannesgatan.



Fönstren är symmetriskt placerade.



Trapphuset med den utmärkande betongglaset

Förändringar

Användning

Detaljplanen medför att den befintliga byggnaden, med de befintliga studentlägenheterna, blir planerlig och att permanent bygglov för lägenheterna kan beviljas. Detaljplanen anger att byggnaden får användas för bostadsändamål och för centrumverksamhet. Bostäder får dock inte finnas i byggnadens källare, där tillåts endast centrumverksamhet och/eller bostadskomplement. I användningen centrumverksamhet ingår bland annat kontor, butik, gym, hotell, service och samlingslokaler.

BC *Bostäder, centrum*

e₁ *Byggnadens källarvåning ska användas för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement*

Omfattning

Detaljplanen medför inga förändringar avseende byggrätten eller volymen på det befintliga huset. En bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplan införs för att bekräfta och säkerställa byggnadens befintliga höjd (+28 meter över nollplanet), vilket bekräftar de befintliga antalet våningar.

Detaljplanen medför inte heller någon förändring avseende exploateringsgraden inom fastigheten. Prickmark (mark får inte förses med byggnad) utmed fastighetsgränserna mot S:t Johannesgatan och S:t Larsgatan bekräftar byggrätten för den befintliga byggnaden.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter



Marken får inte förses med byggnad

Varsamhet

Byggnadens kulturhistoriska värde och bebyggelseområdets mycket höga kulturhistoriska värde gör att det blir viktigt att bevara det befintliga uttrycket av byggnaden. I syfte att säkerställa byggnadens långsiktiga kulturhistoriska värde förses därför byggnaden med varsamhetsbestämmelser.

Karaktäristiskt för byggnaden är dess tydliga form och rena volym. Sadeltaget utan takutsprång är utmärkande för byggnaden och är något som ska bevaras. Likaså är de kvadratiska fönstren med den symmetriska placeringen också karaktäristiskt för byggnaden, och är något som ska värnas om vid eventuella ändringar.

Vid eventuella ändringar ska även de befintliga tegelfasaderna och entrédörrarna bevaras så långt som möjligt. Det innebär att hänsyn måste tas till de materialval som görs samt att förändringar av fasaderna ska göras varsamt. Trapphuset i byggnaden har fönster i form av betongglas som syns från gården, detta är något som också ska bevaras så långt som möjligt.

- k₁** *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial och takbeläggning ska bibehållas.*
- k₂** *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller takets utformning ska bibehållas.*
- k₃** *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fönstrens placering och utformning ska bibehållas.*
- k₄** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller entrédörrarnas placering, utformning och material ska bibehållas.*

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt och det finns gott om alla typer av service på nära håll. I byggnadens bottenvåning finns verksamhetslokaler. Detaljplanen medger att lokalerna i källarvåningen fortsatt ska vara säkrade för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement.

För att långsiktigt säkerställa byggnadens användning medger detaljplanen att byggnadens övriga våningar får användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, kontor, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt.

e₁ Byggnadens källarvåning ska användas för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement.

Friytor

Förutsättningar

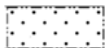
Gårdsytan inom *Fjärdingen 9:2* är mycket begränsad och omfattar endast den förgårdsmark som finns längs S:t Johannesgatan och S:t Larsgatan. Fastigheten har dock tillgång till en gemensamgård som är belägen inom *Fjärdingen 9:4*. På gården finns mycket grönska, bland annat i form av en gammal alm.



Fotografier över förgårdsmarken längs S:t Larsgatan (till vänster) och S:t Johannesgatan (till höger).

Förändringar

Grönskan på förgårdsmarken är ett värdefullt inslag gatumiljön. För att säkerställa att förgårdsmarken bevaras fortsätter den därför vara försedd med prickmark, *marken får inte förses med byggnad*.



Marken får inte förses med byggnad

Detaljplanen omfattar inte den gemensamma gården men gårdsmiljön ska enligt den underliggande planen (*Detaljplan för kvarteret S:t Johannes 0380-P49/32*) i mesta möjliga mån bevaras som helhet och det gamla trädet på gården skall bevaras.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (*förordningen 1994:1215*) ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Vid eventuell om- eller tillbyggnation av bostadshuset kommer frågor om tillgänglighet att beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

Angöring med bil

Byggnaden är tillgänglig med från både S:t Johannesgatan och S:t Larsgatan. Angöring kan ske inom 25 meter från entrén, och det finns möjlighet för bilar att stanna till på gatan utanför huvudentrén. Avståndet till närmsta parkeringsplats är knappt 50 meter.

Entréer och gårdsmiljö

Gårdsmiljön för byggnaden samnyttjas med grannfastigheten *Fjärdingen 9:4*. Det finns vissa nivåskillnader inom fastigheterna men i det stora hela är marken relativt plan och bedömningen är att det finns goda förutsättningar att skapa en tillgänglig gårdsmiljö för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Det finns två entréer till byggnaden, en huvudentré på byggnadens framsida som vetter ut mot S:t Johannesgatan och en entré ut mot gården. Huvudentrén ligger något förhöjt men är tillgänglig via en platsbyggd ramp. Entrén ut mot gården ligger också något förhöjt. Bedömningen är att tillgänglighet till gårdsmiljön går att ordna. Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd, den exakta utformningen av hur gården ska tillgängliggöras avgörs därför i bygglovskedet. Detaljplanen medför inga förändringar avseende den befintliga byggnaden eller gårdsmiljön och bedömningen är därför detaljplanen inte förhindrar en tillgänglig lösning.



Till vänster: Huvudentrén ut mot S:t Johannesgatan ligger något förhöjt från gatan men är tillgänglig via en platsbyggd ramp. Till höger: Entrén ut mot gården är något förhöjd och saknar i dagsläget en tillgänglig ramp.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Bil- och cykelparkering

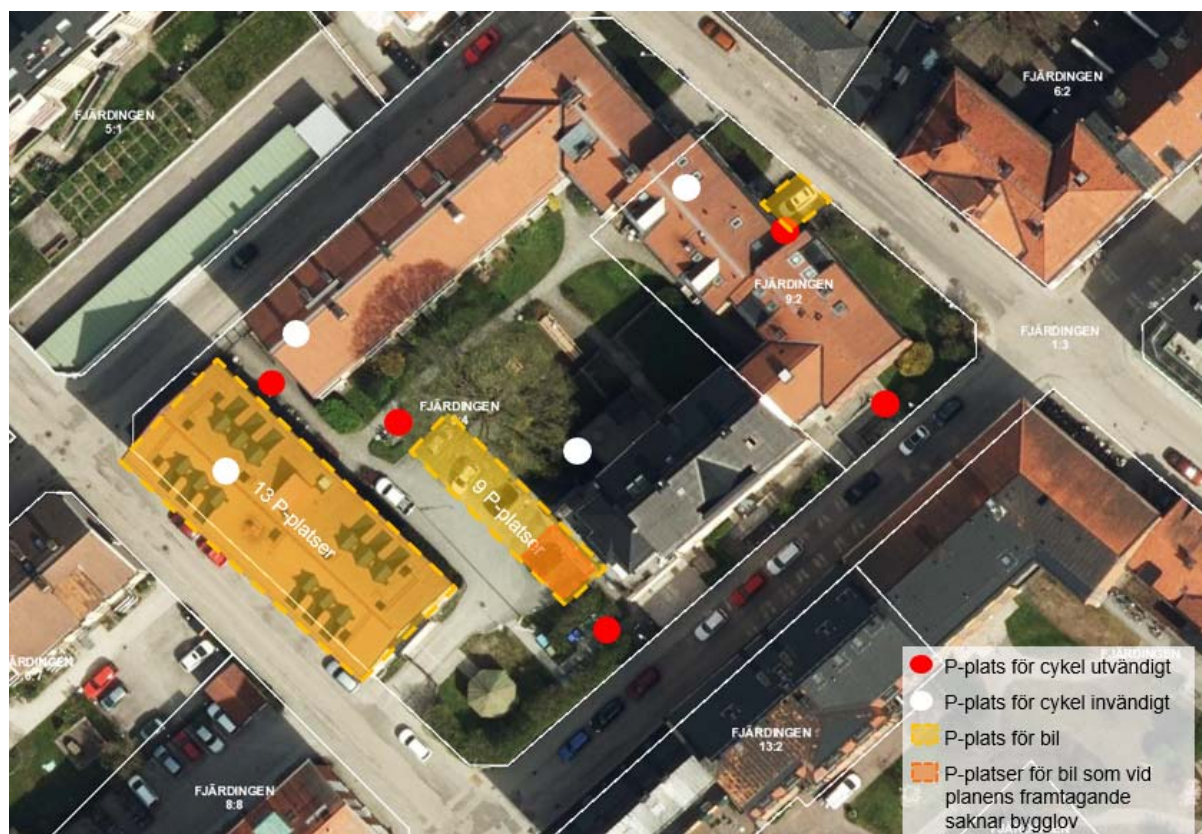
Befintliga parkeringsplatser för bil och cykel samnyttjas av de två fastigheterna inom kvarteret (*Fjärdingen 9:2* och *Fjärdingen 9:4*). Majoriteten bilparkeringsplatserna är belägna inom *Fjärdingen 9:4* men är tillgängliga för boende inom båda fastigheterna.

Behovet av bil är begränsat i detta läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. Enligt Uppsala parkeringstal ska bostäder i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för 5 bilparkeringar och 40 cykelparkeringar per 1 000 kvm bruttoarea. I nedanstående tabell redovisas behovet för de aktuella fastigheterna:

	Area	Behov bil-P	Behov cykel-P
<i>Fjärdingen 9:2</i>	997	5 bilplatser	40 cykelplatser
<i>Fjärdingen 9:4</i>	3 696	19 bilplatser	148 cykelplatser
Totalt	4 693	23 bilplatser	188 cykelplatser

Det finns sammanlagt 23 bilparkeringsplatser och 171 cykelparkeringar som samnyttjas av de två fastigheterna och det finns utrymme att utöka antalet cykelparkeringsplatser med 10–30 stycken. P-talen för cykel bedöms därför kunna uppfyllas.

Parkeringsplatser för bil finns dels som markparkeringar på gården (9 stycken) och vid S:t Larsgatan (1 stycken), och dels i ett parkeringsgarage med infart från Svartmangatan (13 stycken). Av de totalt 9 parkeringsplatserna på gården ligger 3 stycken inom mark som enligt den tidigare gällande detaljplanen inte får förses med parkering och det saknas således bygglov för dessa tre parkeringsplatser. Cykelparkeringar finns på ett flertal ställen inom fastigheterna, både utvändigt och invändigt. Se bild nedan.



Flygfoto över området med befintliga parkeringsplatser markerade.

Förändringar

Bil- och cykelparkering

I syfte att möjliggöra permanent bygglov för de tre parkeringsplatser som vid planens framtagande är belägna på mark som inte får förses med parkering och som därför saknar bygglov har ytan för markparkeringar utökats. Se bild nedan. Detaljplanen medger plats för totalt nio markmarkeringar inom *Fjärdingen 9:4*. För att långsiktigt säkerställa parkeringsbehovet för *Fjärdingen 9:2* förses ytan med bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*

Detaljplanen anger även att parkeringsplatser ska förses med skyddsåtgärder för att motverka att förorenat dagvatten, och spill från motorfordon, infiltrerar i marken. Syftet är att säkerställa att föroreningar inte når grundvattnet. Se mer under avsnittet *Mark- och vattenmiljö – Skyddsåtgärder som regleras i detaljplanen, sid 17*.

m₁ *Skyddsåtgärd för att motverka förorening ska anläggas*

Villkor för startbesked *Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder och/eller parkeringsplatser förrän skyddsåtgärder har kommit till stånd.*



Flygfoto över kvarteret som visar område för markparkeringar enligt den tidigare gällande detaljplanen. Området är ungefärligt markerat med röd streckad linje.



Flygfoto över kvarteret som visar område för markparkeringar enligt den nya gällande detaljplanen. Området är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen är god i området. Planområdet ligger centralt, endas 400 meter från Stora torget som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Busshållplatser för stadsbussarna finns dels vid Saluhallen och dels vid Kyrkogårdsgatan. Planen medför ingen ökad belastning av kollektivtrafiken och påverkar inte heller framkomligheten för busstrafiken.

Biltrafik och angöring

Angöring med bil till fastigheterna sker längs Rundelsgränd. Detaljplanen medför ingen förändring avseende biltrafiken eller angöringen till fastigheterna.

Mark och vattenmiljö

Förutsättningar

Uppsalaåsen

Genom Uppsala går Uppsalaåsen, som är basen för Uppsalas vattenförsörjning och som fungerar som råvattenmagasin för staden. Ny exploatering i närheten av åsen får inte äventyra möjligheten att nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och anläggningarna för dricksvattenförsörjningen är utpekade som riksintresse. Uppsalaåsen är även belagd med miljökvalitetsnormer (MKN). Uppsalaåsen har stor infiltrationskapacitet, vilket betyder att vatten kan snabbt infiltrera ned till grundvattnet, och åsen är därför känslig för föroreningar.

Vattenskyddsområde MB 7 kap

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon och nära inre skyddsområde. Gällande vattenföreskrifter ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivå. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvsediment och postglacial lera, se bild nedan.

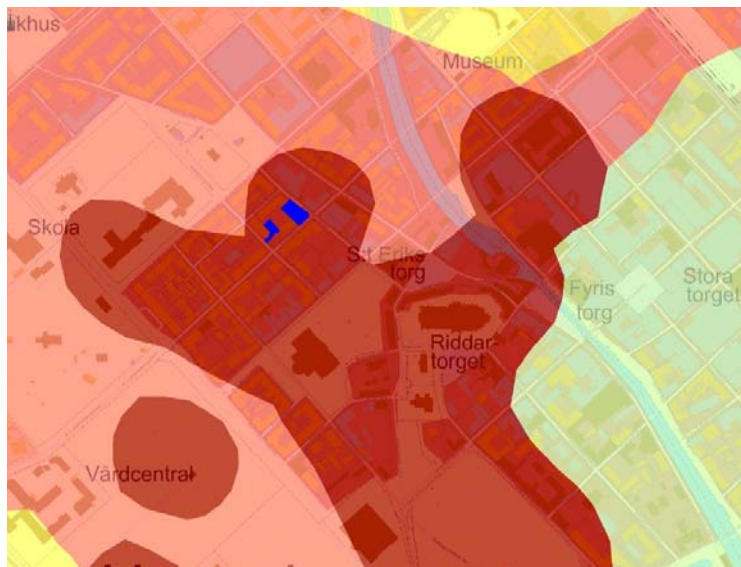


Kartutdrag från SGU:s jordartskarta, som visar planområdets läge som utgörs av isälvsediment = grön och postglacial lera = gul färg. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Riskbedömning för Uppsala- Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys 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 *extrem 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. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Riktlinjerna säger bland annat att infiltration av förorenat vatten ska undvikas i områden med hög känslighet.



Kartutdrag från riskanalysen (Geosigma 2018) som visar planområdets läge inom område med extrem känslighet = mörkröd färg i kartan. Planområdet är markerat med blått. Område med hög känslighet = rosa färg, måttlig känslighet = gul, låg känslighet = grön.

Förändringar

Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering, eller annan fysisk förändring av marken. Den största risken när det gäller påverkan på grundvattnet för den planerade markanvändningen inom planområdet är belastningen från parkerade bilar. Det är därför viktigt att dagvatten från körytor och parkeringsytor omhändertas på ett sådant sätt som minimerar risken att föroreningar når grundvattnet.

Skyddsåtgärder som regleras i detaljplanen

De skyddsåtgärder som regleras med planbestämmelser syftar till att säkerställa markens lämplighet på lång sikt och fokuserar framförallt på hur förorenat dagvatten från körytor och parkeringsplatser kan hanteras inom området.

Vid anläggandet av nya parkeringsplatser på gården ska körytor och parkeringsytor utföras med skyddsåtgärder så att förorenat dagvatten och spill från motorfordon inte kan infiltrera i marken. Vid eventuell nybyggnation av bostäder, vid till exempel rivning eller vid händelse av brand, ska skyddsåtgärden för att motverka föroreningar även anläggas för nybyggnation av bostadsbebyggelse. Under förutsättning att åtgärder genomförs för att minimera risken för påverkan på grundvattnet, bedöms förslaget inte leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten.

m₁ *Skyddsåtgärd för att motverka förorening ska anläggas*

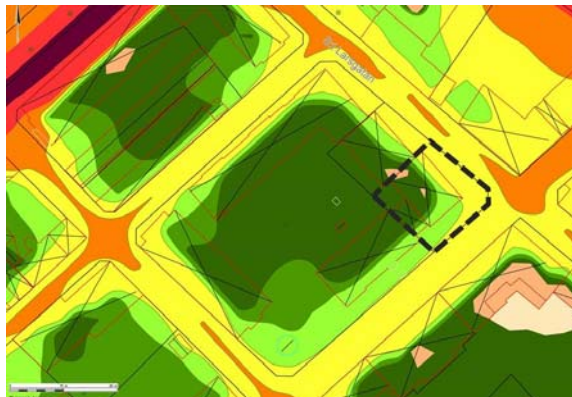
Villkor för startbesked *Startbesked får inte gör för nybyggnation av bostäder och/eller parkeringsplatser förrän skyddsåtgärder har kommit till stånd.*

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsatt i liten utsträckning av trafikbuller från trafiken på S:t Larsgatan och S:t Johannesgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot S:t Larsgatan och S:t Johannesgatan som högst på 55-65 dBA.

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm höjs riktvärdet till 65 dBA mot det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras. Förordningsändringarna trädde i kraft i juli 2017, men kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.



Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2011 inom det aktuella planområdet, markerat med svart streckad linje.

Luft

Kommunens mätningar av luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i Uppsala Stadskärna visar att planområdet inte är utsatt för höga halter av vare sig kväveoxid eller höga partikelhalter. Detaljplanen medför ingen förändring av byggrätten inom planområdet. Detaljplanen syftar endast till att bekräfta de befintliga bostäderna som finns i byggnaden och detaljplanen medför därför troligtvis ingen förändring av partikel- eller kväveoxidhalterna, och miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar kommer troligen inte att överskridas som ett resultat av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen och dagvattenhanteringen kommer inte att påverkas av planens genomförande.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Avfallskärl finns på den gemensamma gården på grannfastigheten *Fjärdingen 9:4*. Hämtställe för avfall finns vid infarten längs Rundelsgränd.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende avfallshanteringen eller avfallshämtningen i området. Detaljplanen medför endast att permanent bygglov kan ges för de redan befintliga lägenheterna inom *Fjärdingen 9:2*. Detaljplanen bedöms inte medföra någon utökad avfallsmängd, och avfallsmängden bedöms fortsättningsvis kunna hanteras inom det befintliga avfallsutrymmet på gården.

Fjärrvärme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde och är anslutet till det befintliga fjärrvärmenätet.

Tele

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till befintliga teleledningar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

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

Ledningar

En ledningskoll gjordes i september 2017. Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:

- IP-Only Networks AB, 2017-09-06
- Telia Sonera Skanova Access AB, 2017-09-07
- Uppsala kommun, 2017-09-05
- Uppsala Universitet, 2017-09-06
- Uppsala Vatten och Avfall AB, 2017-09-05
- Vattenfall AB Heat Nordic AB, 2017-10-09
- Vattenfall Eldistribution Uppland, 2017-09-05

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

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

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna Va-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fyrisån omfattas av miljökvalitetsnormer och har ett mycket högt skyddsvärde, bland annat av att den är lek område för asp. Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2027. Fyrisån uppnår inte god kemisk status och bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2027.

Planområdet är redan bebyggt med en byggnad i tre våningar med inredd vind. Utöver det finns en smalare remsa av förgårdsmark utmed S:t Johannesgatan och S:t Larsgatan. Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs, större delen av dagvattnet kan därför omhändertas inom planområdet genom att infiltrera direkt i marken. Att dagvatten infiltrerar direkt i marken innebär dock en risk att föroreningar når grundvattnet.

Eftersom detaljplanen enbart bekräftar redan befintliga förhållanden kommer ett genomförande av detaljplanen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven för mååren. Med rätt åtgärder för omhändertagande av dagvatten kan situationen dock förbättras.

Mark och geoteknik

Det har funnits en kemtvätt på fastigheten *Fjärdingen 7:1*, ca 80 meter från planområdet. Vid eventuella markarbeten som innebär grävning eller pålning bör man ta hänsyn till eventuell risk som denna kan innebära.

Luft

Den gamla kemtvätten kan även innebära risk för hälsoskadlig ånginträngning i byggnader, därför bör även en luftmätning inomhus göras.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Parkering, avfallshantering och gårdsyta är funktioner som är belägna inom, och samnyttjas av, de två fastigheterna inom kvarteret (*Fjärdingen 9:2* och *Fjärdingen 9:4*). För att långsiktigt säkerställa samnyttjandet av funktionerna kan en gemensamhetsanläggning bildas mellan fastigheterna. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll kan en samfällighetsförening bildas för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en gemensamhetsanläggning för bland annat parkeringsplatser och avfallshantering.

PLANENS KONSEKVENSER

Genomförandet av detaljplanen medför inga förändringar avseende volymen på det befintliga huset. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas, så att bygglov kan ges för de lägenheter som inreddes vid ombyggnationen år 2000/2001. Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan avseende stadsbilden, kultur- eller naturmiljön. Genomförandet av detaljplanen förväntas inte heller leda till någon betydande ökad miljöbelastning.

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 mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, samt inom kommunal kulturmiljö. Detaljplanen medför inga ändringar avseende volymen på det befintliga huset, inte heller fasaden på byggnaden kommer att förändras som en konsekvens av detaljplanen. Detaljplanen medger endast att rådande förhållanden bekräftats, så att permanent bygglov för lägenheterna kan ges.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon, enligt miljöbalkens kapitel 7. Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför ingen utökad byggrätt. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs eller att dispens ges är detaljplanen förenlig med miljöbalken.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljö kvalitetsnormer finns för Fyrisån, som är recipient för dagvatten, samt för grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen-Uppsala*. Ingen utökad byggrätt som innebär ytterligare hårdgöring medges i detaljplanen och området är redan fullt ianspråktaget och bebyggt. Därför bedöms miljö kvalitetsnormerna inte riskeras på grund av planens genomförande. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Stadsbyggnadsförvaltningen.

REVIDERINGAR (ENDAST EFTER GRANSKNING)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2019-08-22

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd & granskning

2018-03-14

Datum
2019-08-23Diarienummer
PBN 2016-003010

Detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes (del av Fjärdingen 9:2)

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

LFV (fd Luftfartsverket)

Swedavia

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Diariernr: PBN 2016-003010
Detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes (del av Fjärdingen 9:2)