

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-002353Handläggare:
Emma Söderström 018-727 38 68

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Triangeln

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 10 december och 4 februari 2022

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Läsanvisningar	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner.....	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	9
Kulturmiljö.....	15
Park och natur	19
Trafik och tillgänglighet	20
Sociala frågor	23
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	25
Hälsa och säkerhet	28
Teknisk försörjning.....	31
Planbestämmelser.....	33
Användning av mark och vatten	33
Planens genomförande.....	38
Organisatoriska åtgärder.....	38
Ekonomiska åtgärder	40
Tekniska åtgärder	40
Planens konsekvenser.....	42
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	42
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	42
Miljöaspekter.....	43
Sociala aspekter.....	43
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	45
Översiktsplanen	45
Miljöbalken	45

Medverkande.....46

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Fastigheten Luthagen 79:1 i kvarteret Triangeln är idag bebyggd med studentlägenheter grupperade runt en större bostadsgård. Kvarteret Triangeln byggdes mellan 1958 och 1960 och bedöms som ett kulturhistoriskt värdefullt område från den tiden.

Syftet med planen är att möjliggöra ett 70-tal nya studentlägenheter som komplement till det befintliga beståndet. Föreslagna komplement ska utföras med hänsyn till området och den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden.

Detaljplanen innebär en förlängning av de befintliga huskropparna längs S:t Johannesgatan respektive Karlsrogatan. För att möjliggöra byggnaden längs S:t Johannesgatan behöver ett hörn av park, allmänplats, överföras till kvartersmark.

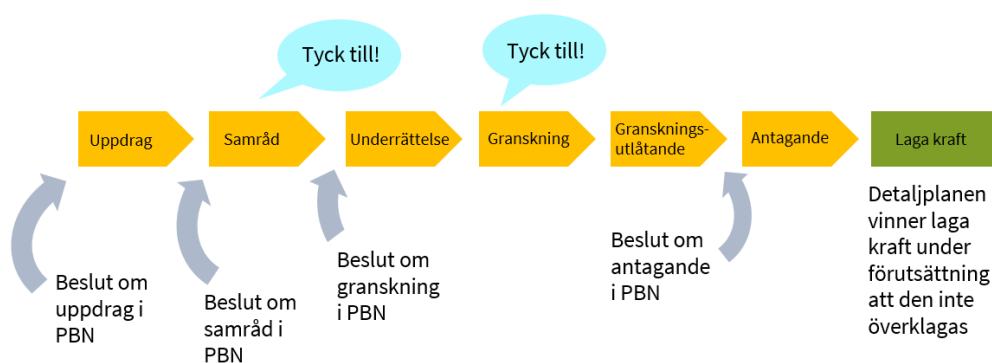
Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-04-11.




Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning inklusive riskbedömning grundvatten, Structor, daterad 2021-10-18
- Geoteknisk promemoria, Byggnadstekniskabyrån, daterad 2021-09-02
- Kultur- och arkitekturhistorisk utredning, Triangeln 1, Lundgren, Upplandsmuseet, daterad 2019-11-27
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Byggnadstekniskabyrån, daterad 2021-09-02
- PM grundläggning, markföroreningar mm, Geostatik, daterad 2021-05-03
- Trafikbullerutredning, Acoustic Consulting and Design, daterad 2015-10-29, reviderad 2020-12-02
- Solstudier, Krook och Tjäder, daterad 2021-10-11
- Situationsplaner, Krook och Tjäder, daterad 2021-10-14

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på stadshuset. 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).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att fastigheten ligger inom området Stadsbygd. Stadsbygden ska fortsätta att utvecklas med tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. Områden inom 4 kilometer från Resecentrum har en särskild potential för bebyggelseutveckling. Fler bostäder inom detta område bidrar till att fler invånare kan nå Resecentrum inom nära cykelavstånd. Bebyggelse tillägg inom området Stadsbygd ska eftersträva en god integration med den befintliga bebyggelsemiljön och ta tillvara de värdeskapande funktionerna i stadsgrönskan.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Observatorieområdet* fastställd 1958-12-12, akt 0380-167, delar av *detaljplan för del av Rickomberga* fastställd 1975-11-21, akt 0380-440, samt delar av *Stadsplan för del av Rickomberga*, fastställd 1983-12-15, akt 0380-564.

Inom det föreslagna planområdet medger *Stadsplan för Observatorieområdet* bostadsbebyggelse i fyra våningar. Marken runt byggnaderna får inte bebyggas ("prickmark" på kartan). Det finns ett u-område, som innebär att mark behöver vara tillgängligt för underjordiska ledningar, i planområdets västra del. *Detaljplan för del av Rickomberga* har markanvändning park eller plantering och *Stadsplan för del av Rickomberga* har markanvändning gata eller torg.

Tomtindelning för Kvarteret Triangeln, fastställd i maj 1958, akt 0380-6/LU79, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

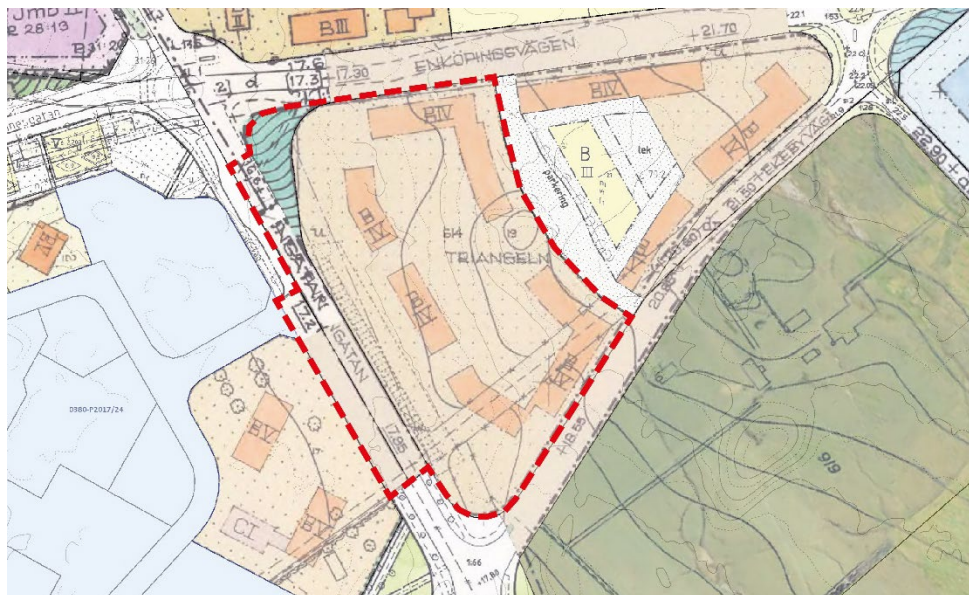


Bild 1 Urklipp från Uppsala kommuns planmosaik som visar gällande detaljplan. Planområde redovisas med röd streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett 70-tal nya studentlägenheter som komplement till det befintliga beståndet. Syftet är också att värna områdets kulturmiljövärden genom att skydda befintliga byggnader och gårdens värden samt genom att ny bebyggelse får en anpassad gestaltning.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att komplettera de befintliga byggnaderna i planområdets nordvästra och sydvästra del med fler bostäder. De nya byggrätterna ligger som en förlängning av de befintliga huskropparna längs S:t Johannesgatan respektive Karlsrogatan ned mot Krongatan. Byggrätterna är reglerade så att de ska samspela med den befintliga byggelsen.

Den utökade byggrätten ger möjlighet att bygga cirka 3500 kvadratmeter bruttoarea. De nya lägenhetshusen har fyra våningar och en inredd vindsvåning. Detaljplanen styr inte lägenhetssammansättningen, men fastighetsägaren har för avsikt att bygga ett 70-tal nya studentlägenheter. De nya lägenheterna är små ettor och några enstaka tvåor. Planområdets befintliga lägenhetshus har källare och fyra våningar med bostäder. Det befintliga bostadsbeståndet består av cirka 380 bostäder fördelat på cirka 300 studentrum och 80 studentlägenheter.

Planläggningen görs med hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Befintliga byggnader skyddas med bestämmelser och nya byggnader ska utformas så att områdets karaktär bevaras. Placering av byggrätter har gjorts med hänsyn för att bevara områdets struktur med byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård.

För att möjliggöra en ny byggnad längs S:t Johannesgatan övergår mark från allmänplats till kvartersmark i norra hörnet av planområdet.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet består av hela fastigheten Luthagen 79:1 och delar av fastigheten Luthagen 1:2 och Kåbo 1:1. Planområdet omges av gatorna S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan och ligger cirka 1,5 kilometer från Stora torget. Områdets area är cirka 15 000 kvadratmeter.

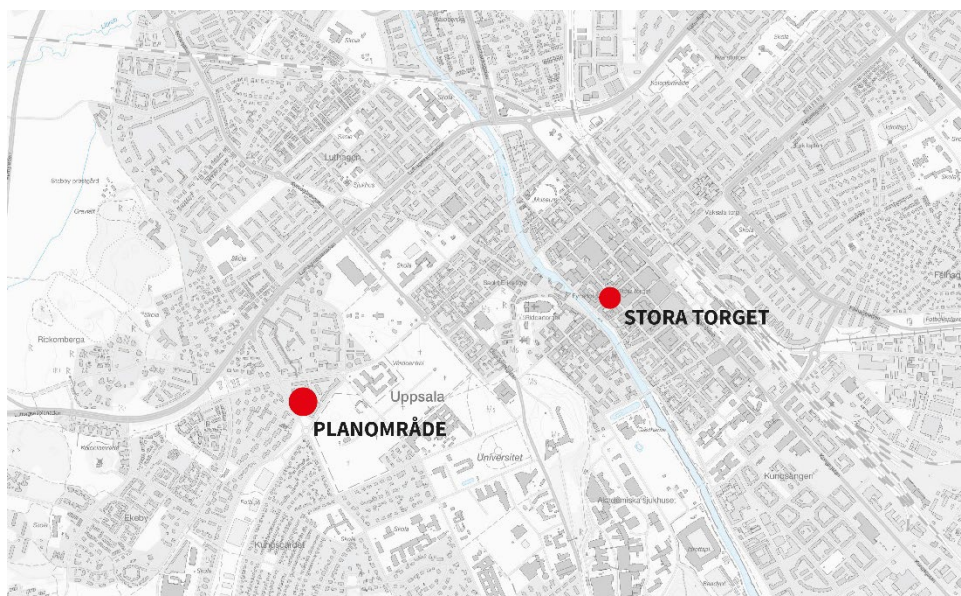


Bild 2 Orienteringskarta.



Bild 3 Flygfoto som visar planområdet och dess omgivning. Röd streckad linje markerar planområde.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i ett av Uppsalas klassiska studentbostadsområden som består av Rackarberget, Gamla studentstaden, Studentvägen och kvarteret Triangeln. Studentområdet började växa fram på 1950-talet då "studentstäder", enklaver med enbart studentboende, var ett nytt fenomen. På senare år har förtätning i studentområdet genomförts och planer finns för ytterligare förtätningar. Kvarteret Triangeln består av fastigheterna Luthagen 79:1 och Luthagen 79:2 och ligger placerat mellan Gamla kyrkogården och områdena Rackarberget, Gamla studentstaden och Studentvägen. I planområdet ingår Luthagen 79:1, där Södermanlands- Nerikes nation har studentbostäder. På fastigheten Luthagen 79:2, nordöst om planområdet, har Västmanland-Dala nation studentbostäder.

Studentområdet ligger nära centrum och många av universitetets institutioner. S:t Johannesgatan är huvudstråket genom studentområdet längs med vilken kommersiell

service såsom mataffär, pizzeria och blomsterhandel är placerad. Ekebydalen och Hågadalen som är populära rekreationsområden ligger inom promenadavstånd.

Planområdet är bebyggt av två vinkelbyggnader och tre lamellhus placerade runt en grön gård. I områdets västra del, mellan lamellhus och Krongatan, finns en långsmal parkeringsyta som avslutas i nordväst med en upplagsyta för skötseländamål. Runt upplagsytan finns ett cirka 1,5 meter högt träplank.



Bild 4 Flygfoto över kvarteret Triangeln med omgivande gator. (Södermanlands Nerikes nation)

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Stadsbild

Kvarteret Triangeln har i stor utsträckning slutna bebyggelsefronter mot omgivningen, och den slutna karaktären understryks av det omgivande vägnätet med cirkulationsplatser. Längs Karlsrogatan har fasaden entréer mot gatan vilket ger en mer öppen karaktär än fasaden mot S:t Johannesgatan som är utan entréer och mer sluten. Den befintliga bebyggelsen bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och kommer att skyddas i detaljplanen. De befintliga byggnaderna och den befintliga gården beskrivs närmare i avsnittet *Kulturmiljö*.

Trädplanteringarna längs Krongatan ingår i en av stadens längsta alléer. Den är intressant både sedd som storskaligt stadsbyggnadsgrepp och som kulturhistorisk påminnelse om stadens framväxt. En klippt häck döljer planområdets parkering i mötet med Krongatan och bidrar till Krongatans grönstruktur.

Detaljplanen innebär en förlängning av de befintliga huskropparna längs S:t Johannesgatan respektive Karlsrogatan. Stadsbilden kommer främst att förändras längs Krongatan och i korsningar S:t Johannesgatan/Krongatan och korsningen Karlsrogata/Krongatan. Byggnaders placering och utbredning regleras för att inordna volymerna i den befintliga kvartersstrukturen med slutna bebyggelsefronter mot omgivningen, som tillsammans med de breda gatorna tydligt definierar Triangeln som en avskild enklav, en ”studentstad”. För att åstadkomma enkla och rena volymer och

därmed en mer sluten front mot S:t Johannesgatan och Karlsrogatan reglerar detaljplanen så att inga balkonger eller loftgångar får uppföras mot sida som vetter mot gata. Takkupor och tekniska installationer som sticker upp ovan takvinkel är tillåtet mot gata, men planen reglerar så att de ska integreras i takets gestaltning.

Byggrätten som ges i detaljplanen fastställer att huskroppen inte kan förläggas närmare gångbanan på allmän plats än 2 m längs med Krongatan, med undantag vid korsning Karlsrogatan/Krongatan där byggrätten tillåts ända mot plangräns. Den 2 meter breda zonen skapar en distans till Krongatans trädallé samt ger utrymme till att även fortsättningsvis möta gaturummet med en häck. En bestämmelse om att marken är avsedd för plantering säkrar ett grönt möte med gaturummet.

Områdets planering med byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård bevaras genom planbestämmelser som förhindrar att innergården kan förses med byggnader, plank och parkering. Undantaget är en mindre yta som tillåter komplementbyggnader och parkering. De befintliga gångstråken som går från parkeringen i öst, tvärs över gården, mellan husen och fram till parkeringens in- och utfarter skapar siktlinjer värdefulla för området. För att bevara siktlinjerna in i området regleras gångstråkens visuella fortsättning på parkeringen så att mark inte kan bebyggas.



Bild 5 Foto på trädallén längs Krongatan sett från söder. Krongatan möter planområdet med en klippt häck.

Skala och utformning

För att värna områdets kulturmiljövärden styr detaljplanen att den nya bebyggelsen anpassas i skala, volym och utformning gentemot befintlig bebyggelse. Skalan och volymen regleras genom att begränsa byggrätten samt genom tak- och höjdbestämmelser. Byggrätterna är placerade så att den nya bebyggelsen kommer ligga sidoförskjutet gentemot anslutande bebyggelse och begränsar avtrycket för en maximalt utnyttjad byggrätt. Byggrätten hålls relativt snäv för att låsa en placering men medger en viss flexibilitet för byggnadernas exakta bredd, längd och placering. Formen på byggrätten syftar till att ge en långsmal byggnad som möter gaturummet med en gavel, vilket följer befintlig bebyggelses formspråk. Takutformningen anpassas till omgivningen genom bestämmelser om sadeltak och takvinkel som stämmer överens med anslutande bebyggelse.

Höjden regleras mednockhöjd. De befintliga byggnaderna har fyra våningar samt en källare där det första våningsplanet ligger en halvtrappa upp. Nockhöjden för den nya bebyggelsen syftar till att möjliggöra fyra våningar och en inredd vindsvåning. För att kunna inreda vindarna till ändamålsenliga bostäder tillåter planen att takkupor får uppföras. Planen medger en något högre nockhöjd än den anslutande byggnadens nockhöjd gällande det norra lägenhetshuset. Det gör det möjligt att ha en rumshöjd på 2,5 meter.

För att knyta an till den befintliga bebyggelsen regleras fasadmaterial till puts eller tegel för de nya bygggrätterna. Puts finns på Västmanland-Dalas del av kvarteret Triangeln, nordost om planområdet, och tegel finns på byggnaderna inom planområdet. Inslag av andra material tillåts för att friare kunna gestalta vissa delar av byggnaden exempelvis entrépartier och burspråk. Byggnaderna tillåts ha burspråk som får kraga ut 0,6 meter från fasad mot Krongatan, s:t Johannesgatan och Karlsrogatan. In mot gården tillåts även balkonger som får kraga ut 1,6 meter från fasad. Balkongdjupet begränsas för att harmoniera med proportionerna på befintliga byggnaders balkonger.

Bostadsgård

Den kompletterande bebyggelsen delar bostadsgård med den befintliga bebyggelsen. Befintlig gårdsmiljö är rymlig med höga kvalitéer. Den beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö*.

De nya byggnaderna skapar ett nytt gårdsrum tillsammans med befintliga lamellhus och Krongatans trädallé. Ytan används i dag till parkering och som upplagsyta för skötseländamål. Den nya gården behöver rymma funktioner som dagvattenhantering, avfallshantering, parkeringar och förvaring av cykel. Vid varje lägenhetshus finns utrymme för en mindre vistelseyta som exempelvis kan innehålla en sittgrupp. Centralt på gården placeras en komplementbyggnad samt en yta omgärdad av ett plank. Byggnaden ska fungera som garage till driftfordon och miljörum för hela området med sorteringsfraktioner. Planket syftar till att dölja en komprimator.

Detaljplanen möjliggör komplementbyggnader för att klara nödvändiga funktioner men begränsar byggnadsarean för att behålla viss öppenhet inom området samt säkerställa att parkeringsplatser rymms inom fastighet. För att värna områdets kulturmiljö avses komplementbyggnaderna få ett nättare och mer nedtonat uttryck än bostadsbebyggelsen. Det regleras i planen genom bestämmelser att fasad ska utföras av trä och tak som sadeltak alternativt valmat tak. Detaljplanen begränsar även nockhöjden på komplementbyggnader.

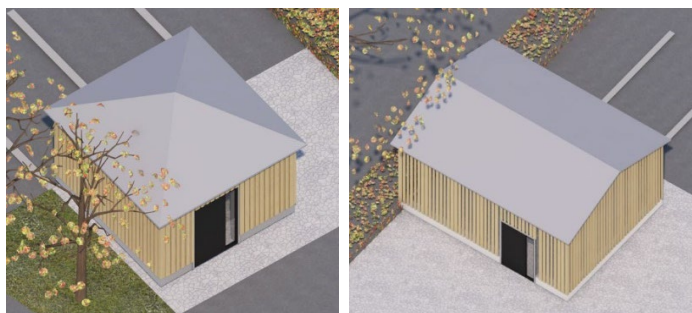


Bild 6 Illustrationer över hur komplementbyggnaderna kan se ut. (Krook och Tjäder)

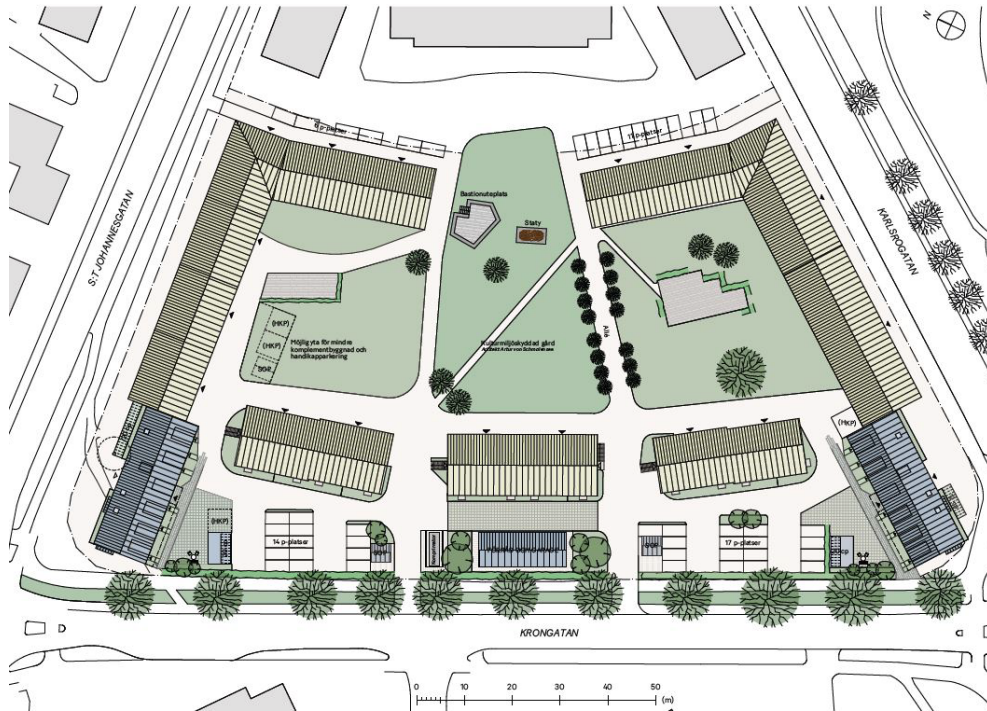


Bild 7 Illustrationsplan över planområdet. (Krook och Tjäder)



Bild 8 Vy över planområdet. (Krook och Tjäder)

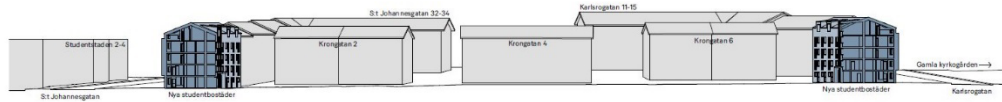


Bild 9 Översiktlig sektion sedd från Krongatan. Blåmarkerade byggnader visar de nya lägenhetshusen. (Krook och Tjäder)

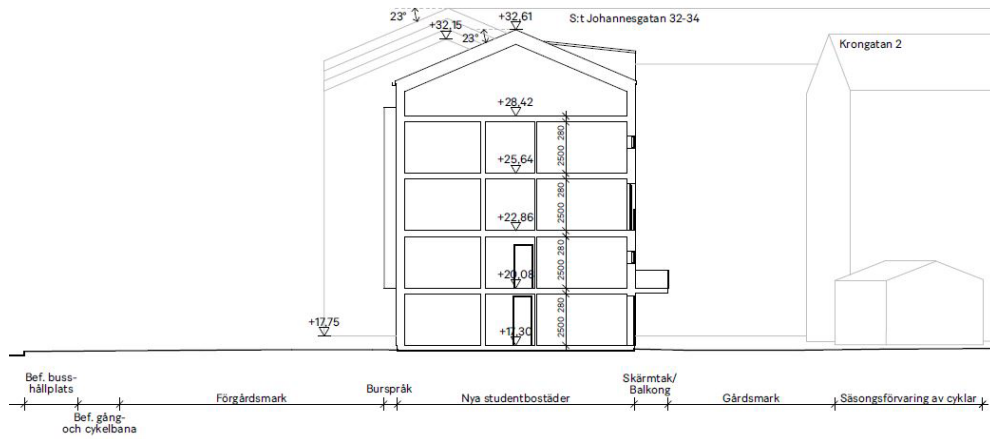


Bild 10 Sektion av nytt lägenhetshus i norr mot S:t Johannesgatan. (Krook och Tjäder)

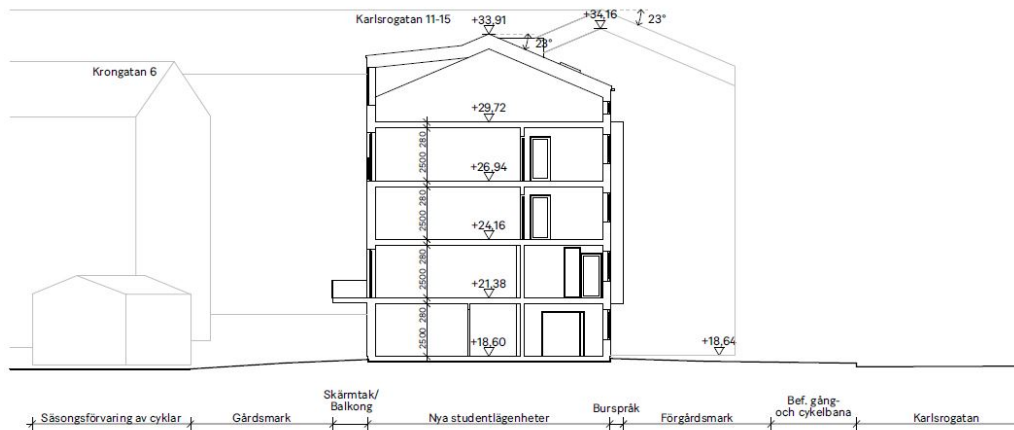


Bild 11 Sektion av nytt lägenhetshus i söder mot Karlsrogatan. (Krook och Tjäder)

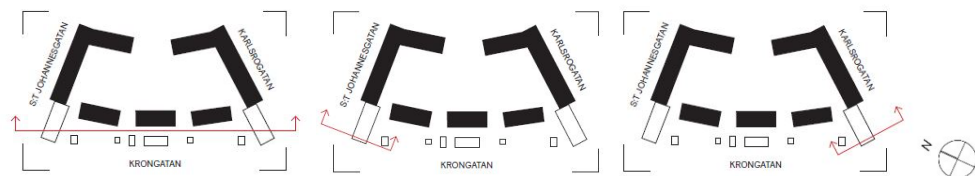


Bild 12 Redovisning av sektionlinjer. Sett från vänster redovisas sektion för Bild 9, Bild 10 och Bild 11.



Bild 13 Perspektiv sedd från rondellen i korsningen S:t Johannesgatan och Krongatan. (Krook och Tjäder)



Bild 14 Perspektiv sedd från rondellen i korsningen Krongatan och Karlsrogatan. (Krook och Tjäder)



Bild 15 Fasadillustrationer som visar en möjlig utformning på de nya lägenhetshusen. (Krook och Tjäder)
Den övre bilden visar fasader mot gaturummet och den nedre bilden fasad mot gården.

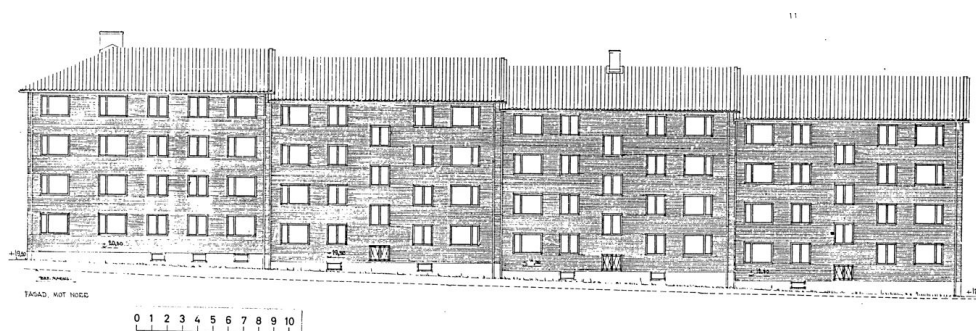


Bild 16 Fasadritning från 1959 som visar fasad på de befintliga husen sett från S:t Johannesgatan.

Kulturmiljö

Kvarteret Triangeln, som omfattar både fastighet Luthagen 79:1 och 79:2, byggdes mellan åren 1958 och 1960. Studentnationerna Södermanlands-Nerikes och Västmanland-Dalarnas hade gått ihop för att bygga studentbostäder inom området. Arthur von Schmalensee ritade hela det nya kvarteret men fasaderna utformades olika så att de två områdena fick var sin specifika karaktär.

Planområdet omfattar Södermanlands-Nerikes del av kvarteret som består av tre lamellhus respektive två L-formade hus i fyra våningar. Byggnaderna grupperar sig omkring en större kuperad gård där lamellerna mot Krongatan är placerade i en svag bågform. Områdets planering med byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård, var en stadsplanepincip som blev vanlig under 1950-talet. Husen har flacka sadeltak med svart glaserat tegel och fasaderna består av gult tegel med skiftande färgnyanser. Fönstren är vita samt placerade tätt vilket medför att fasaden får ett livligt intryck tillsammans med balkongfronterna i plåt. Kopparfärgade stuprör delar upp en annars lång fasad i sektioner. Innergården är stor för att ge ljus åt de relativt höga

byggnaderna som omsluter gården. Gården delas upp i mindre rum genom grusgångar, en allé och häckomgärdade uteplatser. Vid den gamla stenbacken mitt i området finns en bastionsliknande sällskapsplats med utsikt över gården. Intill sällskapsplatsen, i en upphöjd position, står en ryttarstaty av Sankt Olof. Statyn är ett verk av konstnären Allan Ebeling och skänktes som gåva till nationen från industriföretag i Eskilstuna. Statyn tillkom på platsen i samband med byggnationen.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård i Uppsala stad (C40A). Riksintresset Uppsala stad bärs upp av fyra teman; Centralmakten, Domkyrkostaden, Lärdomsstaden och Stadens framväxt och struktur. Kvarteret Triangeln är en del av utbyggnaden av studentbostäder i Uppsala och visar på universitets centrala roll i Uppsala.

Kulturmiljövärden

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i kommunalt kulturmiljöområde. Byggnaderna inom planområdet är klassade till mycket högt kulturvärde av Upplands museet. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas enligt plan- och bygglagen kapitel 8:13.

En kultur- och arkitekturhistorisk utredning, (*Triangeln 1, Kultur- och arkitekturhistorisk utredning, Lundgren, Upplandsmuseet*) har tagits fram som underlag inför ny detaljplan. Enligt utredningen är kvarteret Triangeln av stort värde som en betydelsefull del av utbyggnaden av studentbostäder i form av stora ”studentstäder” i Uppsala. Kategoriboendet visar på universitets centrala roll i Uppsala och den storskaliga utbyggnaden visar på den kraftiga ökningen av antalet studenter under 1950-talet och 1960-talet. Området har även ett värde som ett verk av arkitekten Artur von Schmalensee.

Värdefulla karaktärsdrag enligt utredningen är drag som visar:

- att området är uppfört under senare delen av 1950-talet.
- att det är ett studentområde .
- belyser Artur von Schmalensees verksamhet som studentbostadsarkitekt.
- på karaktärsdrag som skiljer ut Södermanlands-Nerikes område från Västmanland-Dalas.

Byggnaderna har en enkel karaktär med slutna bebyggelsefronter mot omgivningen. Fasadens delas upp i sektioner som markeras med svarta stuprör. I utredningen lyfts de i stort oförändrade fasaderna fram som ett värdebärande element. Fasaderna består av platsmurade tegelstenar av gult fasadtegel. Byggnadstekniken visar på ett uppförande innan 1960- och 1970-talet och fasadteglet på ett uppförande efter tidigt 1950-tal. Tegelfasaderna skiljer ut sig från Västmanland-Dalas putsade fasader. Balkonger finns på delar av byggnaderna, med balkongfronter typiska för tiden kring 1960-talet. Fasadens fönstersättning och entréplacering antyder hur den invändiga planlösningen ser ut och att stora delar består av korridorsrum för studenter.

Artur von Schmalensee var en betydande 1900-tals arkitekt med verk som gamla stadshuset i Kiruna och Lumafabriken i Stockholm. Planeringen för kvarteret Triangeln kan ses som en vidareutveckling av arkitektens principer av tillbakablickande och intima miljöer i en mer rationell och storskalig tidsanda. Området visar på en

rationalisering och uppskalning gentemot de principer arkitekten tillämpade på Studentstaden, studentområdet på motstående sida av S:t Johannesgatan. Uttryck för det är områdets övergripande plan med relativt höga byggnader som omsluter en stor, bilfri innergård. Gården är uppdelad i mindre, mer intima rum, med hjälp av gångar, trädallé och iordningsställda uteplatser.

I utredningen lyfts gårdsmiljöns ryttarstaty, den bastionsliknande uteplatsen samt allén fram som värdefulla element ur kultur- och arkitekturhistorisk synvinkel. Detsamma gäller gårdens öppenhet i miljön. Den bastionsliknande uteplats och ryttarstatyn tillkom i samband med byggnationen av området och ingår i ett sammanhang tillsammans med de befintliga byggnaderna. De är synligt placerade på en höjd centralt i området.

Hantering av områdets kulturmiljövärden

Genom att skydda de befintliga byggnadernas exteriörer och den öppna innergården bevaras de karaktärsdrag som anges som viktiga för att behålla platsens kulturmiljövärden. Byggnadernas exteriör skyddas genom bestämmelsen om att fasader av gult tegel ska bevaras. Utöver fasadmateriäl räknas byggnadens fönstersättning, form på balkonger och mörka stuprör som värdefulla karaktärsdrag vad gäller dess exteriör. Mindre ändringar av byggnadens exteriörer är tillåtet men ska göras med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Det kan till exempel vara funktioner som att sätta skärmtak över trappnedgångar till källaren. Detaljplanen skyddar de befintliga byggnaderna mot rivning.

Gårdsmiljön skyddas genom planbestämmelser som reglerar att parkering inte får anordnas samt att mark inte får förses med byggnader eller plank.

Ryttarstatyn omfattas även av upphovsrättsligt skydd för konstnärliga verk. Skyddet innebär att konstverket inte får förändras eller förvanskas.

Genom planbestämmelser som reglerar utformning på de nya byggrätterna och komplementbyggnader styr detaljplanen så att proportioner, skala, uttryck och material anpassas till den befintliga bebyggelsen. För ytterligare beskrivning se *avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.



Bild 17 Foton på den bastionsliknande uteplatsen och närbild på tegelfasaden.



Bild 18 Foto på kvarterets innergård, omsluten av byggnader. Gården är öppen med promenadstråk som delar upp gården. Längs en av promenadstråkets huvudaxlar finns en uppvuxen allé.



Bild 19 Foto på den bastionsliknade uteplatsen och rytтарstatyn. Muren runt uteplatsen och statyns sockel har samma utförande och uttryck. De står centralt placerade på en höjd.

Park och natur

Trädplanteringarna längs Krongatan samt den dubbla trädraden på innergården bedöms som allé och omfattas av det generella biotopskyddet (miljöbalken 7 kap, §11). Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön så som nedtagning av träd eller rot- och stamskador på grund av anläggningskador. För sådana åtgärder krävs dispens från länsstyrelsen. Dispens får endast ges om det finns särskilda skäl.

För ett genomförande av planen behöver ledningar inom kvartersmark att flyttas. En flytt av ledningar innebär att de gamla ledningarna inom kvartersmark utgår och nya ledningar anläggs i Krongatans körbana. Krongatans träd står i ett grönstråk mellan körbana och gångbana. Beroende på var ledningsägarna väljer att placera sina ledning i körbanan påverkas träden olika mycket. Dispens kan behöva sökas för schaktarbeten i samband med ledningsarbete då trädens rötter kan komma att påverkas. Inga träd längs Krongatan avses att tas ned och schakt behöver utföras med rotvänliga schaktmetoder. In- och utfarter till planområdet från Krongatan utgår ifrån de befintliga lägena för att minimera påverkan på träden.

Träden står cirka 3,25 meter från fastighetsgräns. Detaljplanen reglerar så att en två meter bred zon inte får förses med byggnader eller plank längs Krongatan på kvartersmark. Syftet är att ge gatans träd utrymme och ger ett minsta avstånd på cirka 5,25 meter mellan träd och möjlig byggnation.

Trädallén på innergården avses att bevaras. Detaljplanen ger förutsättningar för det genom att innergården inte får förses med byggnader eller parkering.



Bild 20 Foto av trädallén längs Krongatan.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Kvarteret omges av S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan. Krongatan är den mest trafikerade gatan med genomfartstrafik från Käbo och Kungsgärdet. Gatan trafikeras av ca 8500 fordon/årsmedeldygn enligt kommunala mätningar utförda år 2016. Trafikflödesprognos för år 2030 anger 8340 fordon/årsmedeldygn för Krongatan. S:t Johannesgatan och Karlsrogatan trafikeras av ca 2200 fordon/årsmedeldygn respektive 5000 fordon/årsmedeldygn enligt uppgifter från Bullerutredning (ACAD, 2015-10-29, reviderad 2020-12-02). Tillåten hastighet för samtliga gator är 40 km/h.

Öster om planområdet mellan Södermanlands-Nerikes och Västmanland-Dalarnas studentområde går en kvartersgata som medger genomfart mellan Karlsrogatan och S:t Johannesgatan. Längs båda sidor av gatan finns parkeringsplatser och gatan fungerar som angöring för kv Triangeln.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger inom ett område med goda cykelförbindelser. Samtliga av de gator som omgärdar planområdet har separerade gång- och cykelbanor, vilka är sammankopplade med övriga stadens cykelvägnät. Längs S:t Johannesgatan passerar en snabbcykelled ner mot centrum och längs Krongatan en huvudcykelled. Cykelavstånd till Resecentrum är cirka 2 kilometer.

Kollektivtrafik

Det går busslinjer längs planområdets omgärdade gator med busshållplatser i närheten.

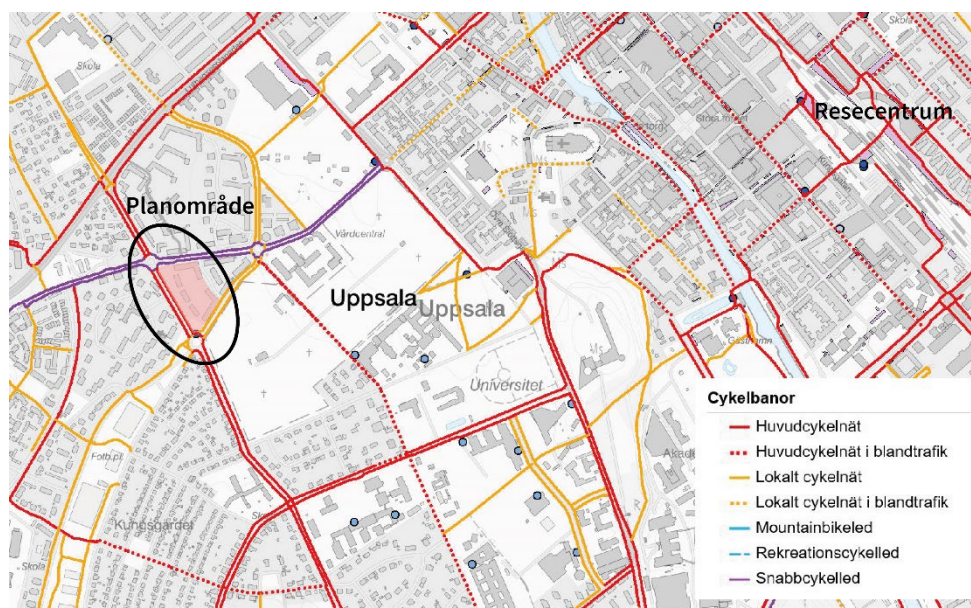


Bild 21 Utdrag från kommunens webbkarta som visar Uppsalas cykelkarta. Svart ring markerar planområdet.

Förändringar

Gatunät

Inga förändringar av gatunätet eller gatornas funktion föreslås med anledning av detaljplanen. Av en planteknisk anledning ingår en del av omgivande gata i planområdet. Syftet är att kunna placera den nya fastighetsgränsen i linje med befintlig gångbana utan att skapa en ytterligare uppdelning av Krongatan i flera olika detaljplaner.

In- och utfarter

In- och utfarter till planområdet föreslås ske lika befintligt från Krongatan. Planområdet kan även angöras från kvartersgatan som delas med Västmanland-Dalas studentområde.

Parkering och angöring

Detaljplanen innebär att antalet parkeringsplatser inom planområdet minskas eftersom nya byggrätter placeras på befintlig parkeringsplats. I planområdet östra del finns bilparkering längs kvartersgatan mot Västmanland-Dalas område och precis utanför planområdet finns gatuparkering längs Karlsrogatan. Södermanlands-Nerikes har upplevelsen att behovet av boendeparkering inom området har varit lägre än antalet platser och att de befintliga parkeringsplatserna stått outhyrda.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Kommunens parkeringstal (2018) anger olika tal beroende på läget i staden, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. Enligt bedömningskriterier för riktvärdena hamnar kv Triangeln precis utanför de angivna avstånd som ger full minskning från utgångsläge på antal parkeringsplatser. Parkeringstalen är en vägledning och utifrån att kv Triangeln är ett varaktigt studentområde, ligger centralt i staden, har närhet till service och universitetsområden, ligger intill cykelstråk och med god tillgång på kollektivtrafik har det lägre riktvärdet för bilparkering på 5 platser/1000 kvm BOA använts.

Befintligt bestånd av studentrum och studentlägenheter ger ett behov på 40 bilparkeringsplatser. Tillkommande studentlägenheter beräknas ge ett ungefärligt behov på 9 bilparkeringsplatser. På den omgjorda gårdsytan i planområdets västra del redovisar förslaget 33 parkeringsplatser varav 2 är parkering för rörelsehindrade. Resterande parkeringsbehov löses på de befintliga platserna i öster längs gatan mellan kvarteret Triangelns båda studentområden. Där finns det utrymme för 17 parkeringsplatser på Södersmanlands Nerikes del av parkeringen.

Cykelparkering

De befintliga lägenhetshusen har cykelparkering längs fasader och i cykelförråd i källaren. Enligt Boverkets byggregler ska en cykel per person kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter. Cykelförråden ska vara tillgängliga. Dessa krav gäller enbart vid nybyggnation. För planområdets nya lägenheter innebär det ett behov av 80 cykelplatser. Uppsalas parkeringstal, som baseras på BOA, anger ett behov av cirka 70 cykelparkeringar.

I de befintliga lägenheternas källarvåningar finns i dagsläget flertalet utrymmen med lågt användande, exempelvis matkällare, lektrum och strykrum. Källaren kan nås

utifrån via en trappa med cykelramp. I planförslaget föreslås källarens mindre använda utrymmen göras om till cykelförråd för de nya lägenhetshusen. Inom 25 meter från det norra lägenhetshuset föreslås befintliga källarutrymmen göras om till cykelförråd för 23 cykelparkeringar. Från det södra lägenhetshuset är närmaste entré till källaren inom 50 meter. I det källarutrymmet finns utrymme för 20 nya cykelplatser. Inom 25 meter från respektive entré för de nya lägenhetshusen föreslås nya cykelförråd som rymmer 20 cykelparkeringar vardera. De cykelförråden kommer vara tillgängliga.

Planområdet är ett studentområde, vilket innebär stor andel unga hyresgäster som bor där en begränsad tid. För att nyttja platsens resurser effektivt och minska behovet av komplementbyggnader på gården föreslås en lösning som innebär att hälften av cykelparkeringarna innebär ett avsteg gentemot Boverkets byggregler.

Ytterligare utrymme för cykelparkering finns utomhus i närheten av de nya lägenhetshusens entréer.

Tillgänglighet för funktionshindrade

För de nya lägenhetshusen kommer det att finnas parkeringar för rörelsehindrade inom högst 25 meter från entrén. De befintliga lägenhetshusen har idag inga parkeringar för rörelsehindrade. I planarbetet har möjligheten utretts att anordna parkeringar för rörelsehindrade även för den befintliga bebyggelsen med syfte att i planläggningen inte begränsa bort den möjligheten. Utredningen visade att för de befintliga lägenhetshusen med entréer enbart mot innergård behöver en begränsad yta tillåta parkering för att vid behov kunna tillgodose en parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från entré. Detaljplanen reglerar därmed en begränsad yta med korsmark på innergården. Enbart inom den begränsade ytan är parkering tillåtet på innergården. I övrigt kan behovet av parkeringar för rörelsehindrade tillgodoses längs intilliggande gata eller inom ytor tillåtna för parkering.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (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 tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

allra flesta som bor i området är relativt unga. Även omkringliggande bostadsområden är främst avsedda för studenter. Detaljplanen styr inte upplåtelseformen men fastighetsägarens avsikt är att både de nya och de befintliga lägenheterna ska vara studentbostäder och upplåtas med hyresrätt.

Barnperspektivet

Det befintliga bostadsbeståndet inom planområdet innehåller 69 studentlägenheter med 2 rum och kök samt 10 studentlägenheter med 3 rum och kök. De lägenheterna fungerar bra för studenter med barn. I dagsläget finns ingen anordnad lekplats på innergården men utrymmet finns för att kunna anlägga en lekplats. Detaljplanen styr inte gårdens detaljerade utformning men innebär en fortsatt bilfri innergård genom begränsningar som förhindrar byggnader och parkeringar. De nya lägenheterna som avses bygga är främst små ettor och räknas inte bidra till ett ökat behov av förskolor inom området.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av glacial lera. Berg i dagen förekommer nordost inom området. En markteknisk undersökning (*Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Byggnadstekniskabyrån*) har tagits fram i samband med planarbetet. Resultatet från den visar att marken inom planområdet, aktuell för ny exploatering, generellt utgörs av fyllningsjord ovan lera som överlagrar friktionsjord på berg. Lerlagret är mäktigast under parkeringsytan. Mindre lermäktighet finns ut mot omgivande gator i läge för de nya bostadshusen i norr och i söder. Byggnaderna har bedömts kräva grundläggning på spetsbärande pålar med fribärande platta.

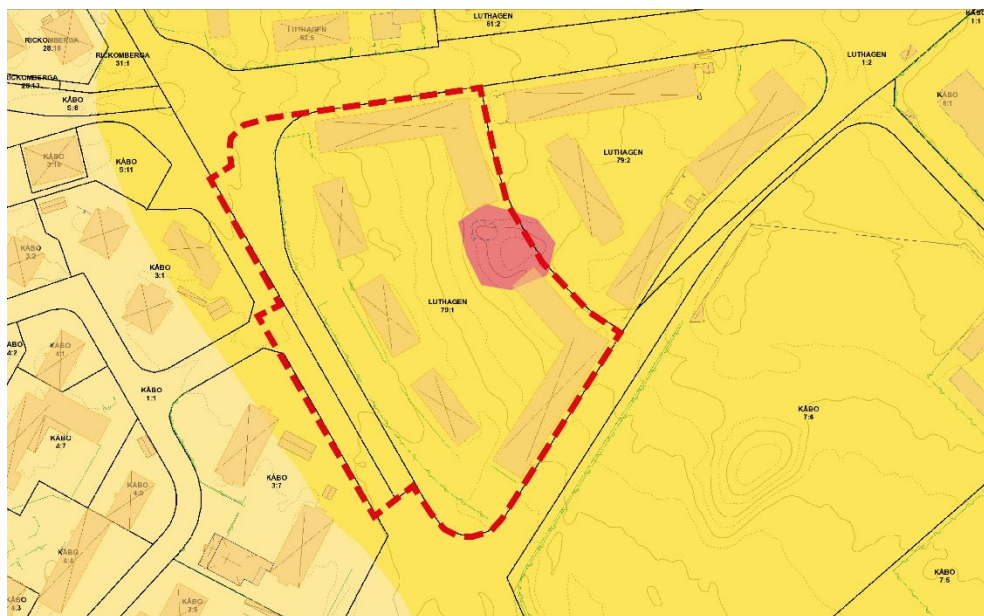


Bild 24 Urklipp från jordartskartan. Mörkgul färg redovisar glacial lera och röd färg är berg. Planområdet markeras med röstreckad linje.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Dagvatten från området rinner till recipienten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån, vilken är klassad enligt miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Fyrisån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt EU:s vattendirektiv får recipientens möjlighet att uppfylla beslutande miljö kvalitetsnormer inte försämrats till följd av genomförande av en detaljplan.

Dagvatten

Dagvattenutredning för planområdet

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (*Dagvattenutredning Kv Triangeln, Structor*). Utredningsområdet är begränsat till den del inom planområdet som är aktuell för nya bostäder. Syftet med utredningen är att beskriva den nuvarande dagvattensituationen och de förändringar den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet. Utredningen ska visa förslag på hur en dagvattenhantering inom kvartersmark kan klara riktlinjer för fördröjning och rening.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Kommunens riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn kan renas och avtappas under minst 12 timmar. Kravet ställs för de delar som förändras genom planläggningen, vilket är utredningsområdet för dagvattenutredningen. För de befintliga husen inom planområdet ställs inga krav på fördröjning och rening.

Utredningsområdet består idag till största delen av en hårdgjord parkering, omgiven av gräsytor med buskar. Idag finns inga anläggningar för dagvatten inom området och dagvattnet från körytor avleds direkt till dagvattennätet. Området är relativt flackt med en lutning ner mot Krongatan/S:t Johannesgatan i norr. Markhöjderna varierar mellan cirka +17,1 i norr och +18,7 i söder.

För att kunna ta hand om 20 mm regn föreslås dagvattenvolymer hanteras i anläggningar som både renar och fördröjer dagvattnet samt innebär ett positivt tillskott till miljön i området. Körytor föreslås avvattnas mot ett fördröjningsdike som går parallellt längs med Krongatan. Fördröjningsdiket fungerar även som växtbädd till en häck. Anläggningen har ett underliggande naturligt lerlager som utgör ett skyddande tätskikt mot det undre grundvattenmagasinet. Takytor föreslås avvattnas till regnbäddar som efter rening får infiltrera. Gårdsytorna föreslås anläggas med genomsläpplig beläggning och dagvatten tas om hand i grönytor som tillåter infiltration.



Bild 25 Urklipp från dagvattenutredningen som redovisar förslag på dagvattenhantering (Structor). Röd streckad linje markerar utredningsområde för dagvattenutredningen.

Grundvatten

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Avrinningen från planområdet sker till grundvattenförekomsten inom tillrinningsområdet för Uppsalaåsen- Uppsala och ska uppfylla miljö kvalitetsnormen (MKN) för grundvatten. Uppsalaåsen har otillfredsställande kemisk status och god kvantitativ status. Ett genomförande av detaljplanen får inte försvåra att miljö kvalitetsnormer uppfylls.

Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018).

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med måttlig och hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Område aktuellt

för nya bostäder ligger inom hög 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. Klassningen av känslighet beror på de hydrogeologiska förhållandena. Planområdet har fått klassning hög eftersom området består av lera som överlagrar morän och som avvattnas mot områden i klass extrem känslighet. Enligt riktlinjer ska skyddsåtgärder vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten.

Riskbedömning för planområdet

En riskbedömning för grundvattnet med förslag till riskreducerande åtgärder ingår i planförslagets dagvattenutredning (*Dagvattenutredning Kv Triangeln, Structor*).

Den föreslagna dagvattenhanteringen är utformad för att skydda Uppsalaåsen som grundvattentäkt, dels genom att bidra till grundvattenbildning och dels genom att hindra eventuella föroreningar att nå grundvattnet. Inom utredningsområdet finns ett naturligt underliggande lerlager. Under parkeringsytan har lerlagret en mäktighet mellan 7-10 meter. Tunnare lerlager finns vid de båda nya lägenhetshusen och mot omgivande vägar. Lera är en jordart som generellt leder vatten långsamt och därmed har en fördröjande effekt för spridning av eventuella föroreningar och ger goda möjligheter för sanering vid eventuellt föroreningsutsläpp. Dagvattenutredningen föreslår att körbara ytor kan infiltrera förutsatt att de befintliga lerlagren behålls intakta. Saknas detta lerlager behöver dagvattenlösningar som omhändertar dagvatten från körytor anläggas med tätskikt.

Släckvatten tas om hand i föreslagna dagvattenanläggningar. I och med det underliggande lerlagret bedöms det finnas tid för sanering innan släckvattnet når grundvattnet. Om tillräckligt lerlager saknas föreslås marken att hårdgöras och höjdsättas så att släckvattnet ytligt kan ledas till växtbäddar som har ett tillräckligt lerlager alternativt utformats med tätskikt. Övriga riskreducerande åtgärder som föreslås är täta ledningar och särskilda rutiner och kontroller under byggskedet.

Grundvattenbildningen inom utredningsområdet bedöms enligt dagvattenutredning vara begränsad. Mätningar av grundvattennivåer har genomförts och visar uppmätta nivåer på mellan +6.9 och +7.3, vilket innebär en grundvattennivå cirka 10 meter under marknivå. Inga markarbeten, undantaget pålning, är aktuella 1 meter över högsta grundvattenyta.

Hantering av områdets vattenmiljö

Detaljplanen reglerar så att en två meter bred zon längs Krongatan inte får förses med plank eller byggnad, vilken säkrar utrymme för dagvattenutredningens lösning med ett långsgående fördröjningsdike. En bestämmelse om att marken är avsedd för plantering säkrar att rening av dagvatten sker genom en växtbädd.

Detaljplanen begränsar var parkeringsytor får anläggas och styr därmed indirekt var dagvatten från körbara ytor kommer att infiltrera. Gentemot befintlig situation minskas andelen parkeringsytor och dagvatten från körytor renas och fördröjs i växtbäddar. Det naturligt underliggande lerlagret ger skydd åt grundvattnet och förutsätts kunna ligga kvar med planerad bebyggelse.

Föreslagen dagvattenhantering ger rening av dagvatten från ett område som idag är en parkeringsyta utan rening. Därmed kan en minskad föroreningsbelastning från området förväntas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra

försvarande möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten. Om föreslagna åtgärder utförs kan möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormer snarare i viss mån förbättras jämfört med befintlig situation.

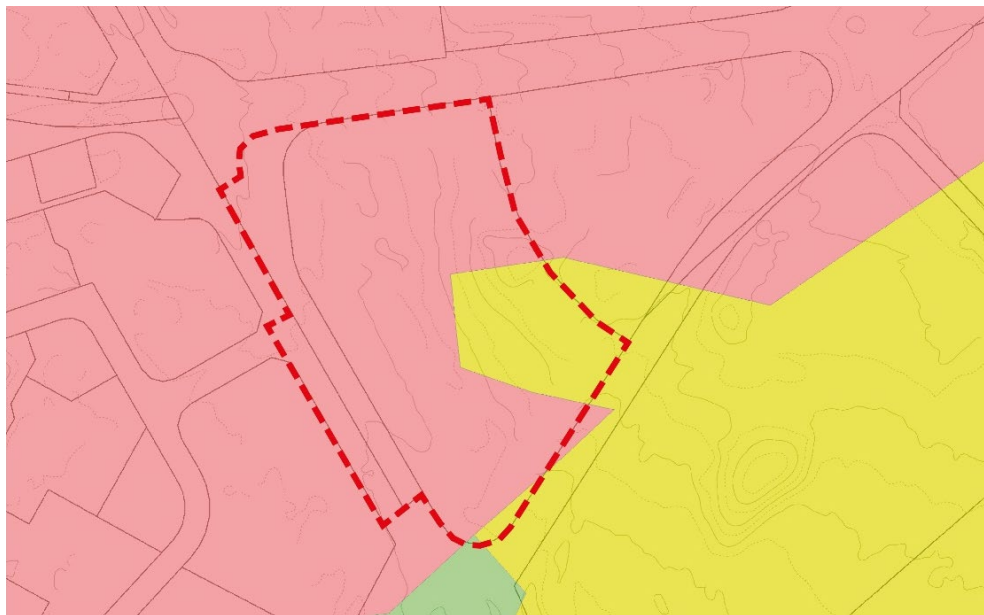


Bild 26 Utdrag från kommunens webbkarta som redovisar känslighetsklasser enligt riskanalys (Geosecma 2018). Område med hög känslighet = rosa färg, måttlig känslighet = gul. Planområde markerat med röd streckad linje.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för buller från S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan. I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram av Acoustic Consulting and Design. Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att i trafikbullerförordningen (2015:216) ska tillämpas för bedömning. Bullerutredningen visar att riktvärdena för trafikbuller uppfylls om:

- Bostäder under 35 kvadratmeter byggs.
- Bostäder över 35 kvadratmeter och med ljudnivå över 60 dBA, har en planlösning med minst hälften av bostadsrummen vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider på fasader utmed Krongatan som får beräknade värden på 61 respektive 62 dBA. Bostäder behöver därmed utmed gavlar utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot en luddämpad sida alternativt vara under 35 kvadratmeter. Det stämmer överens med den planerade bebyggelsen vilket är studentlägenheter under 35 kvadratmeter. Längs fasader mot S:t Johannesgatan, Karlsrogatan och in mot gården är de beräknade värdena under 60dBA och klarar därmed ljudnivåer enligt bullerförordningen utan utformningskrav.

Gemensamma uteplatser delas med befintligt kvarter på den rymliga innergården. Innergården är omsluten av byggnader och beräknad ekvivalent ljudnivå och maxnivå ligger under riktvärdena för ljudnivå utomhus vid uteplats.

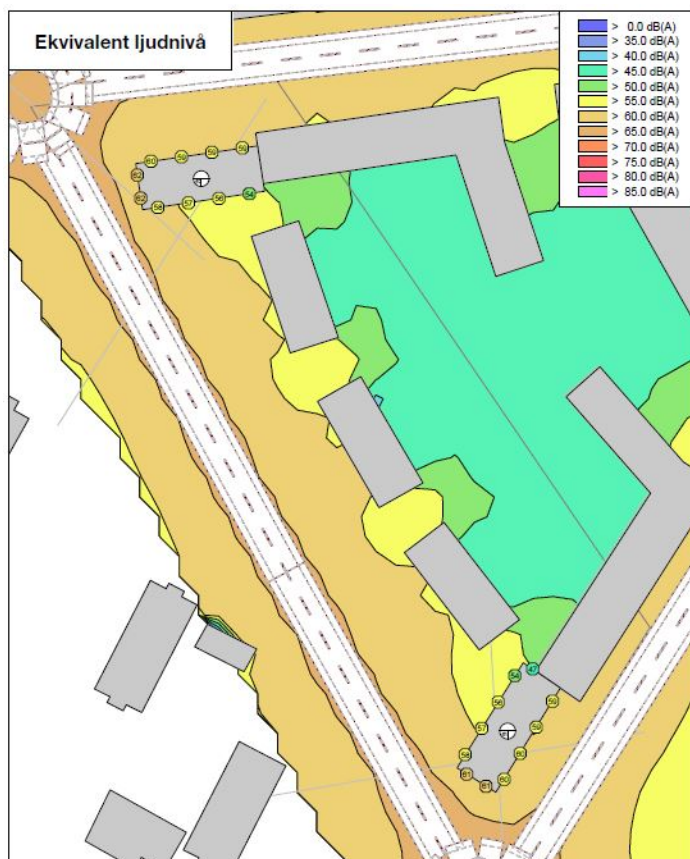


Bild 27 Utdrag från bullerutredningen för planområdet utförd av Acoustic Consulting and Design.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har en markteknisk undersökning av Byggnadstekniska byrån tagits fram. Den inkluderar analyser av jordprover med syfte att undersöka markens eventuella innehåll av miljöfarliga ämnen. Provpunkter togs i område där de nya bostadshusen föreslås. Vid området för det södra bostadshuset visade analyser på tungmetaller (nickel) över riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Nickel i överstigande provpunkt uppmättes till 42 (+/- 6,3) mg/kg TS. Gränsvärdet för KM (känslig markanvändning) är 40 mg/kg TS vilket innebär att provresultat ligger inom felmarginal för riktvärdet. Riktvärdena för markanvändning är generella riktvärden för ett antal vanligt förekommande föroreningar i mark framtagna av Naturvårdsverket. Känslig markanvändning används vanligtvis som utgångspunkt vid bedömning av mark som ska användas som bostäder.

Prover tagna på leran visar halter av kobolt överstigande riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Kobolt i överstigande provpunkter uppmättes till 16-18 mg/kg TS. Riktvärdet för KM ligger på 15. Uppsalaleran har ofta naturligt förhöjda halter av kobolt och nickel. Enligt SGU:s geokemiska atlas förekommer kobolt och nickel i bakgrundshalter motsvarande 17,7 mg/kg respektive 42 mg/kg i betesmarker kring Uppsala.

Enligt den kulturhistoriska utredningen har planområdet fram till dess att det bebyggdes i slutet av 1950-talet bestått av åkermark och en skogsbevuxen backe. Inga potentiella föroreningar finns utpekade inom planområdet enligt Länsstyrelsen i Uppsala läns webbtjänst.

Den marktekniska undersökningen innehåller mätningar av radongashalter i jordluften. Utifrån de uppmätta värdena klassas marken som högradonmark och byggnaderna behöver därmed byggas radonsäkert.

På närbelägen fastighet, Luthagen 62:5/Luthagen 1:2, har det tidigare legat en bensinstation. Fastigheten ligger på andra sidan S:t Johannesgatan, cirka 35 meter nordväst om planområdet. Den tidigare bensinstationen finns registrerad som ett potentiellt förorenat område. Området är undersökt i en Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2003-12-05, men inte åtgärdat utifrån bedömningen att ingen förorening förelåg på objektet. Efter år 2003 har gränsvärdena ändrats och markundersökningen redovisar halter för aromater C8C10 som är högre än dagens gränsvärden.

Ett PM som bland annat behandlar hantering av eventuella föroreningar från tidigare bensinstation har i samband med planarbetet tagits fram av Geostatik. Enligt PM föreligger inte förutsättningar för att föroreningar ska ha spridit sig i sidled mot planerad bebyggelse. Detta eftersom grundvattenflödena bedöms gå i motsatt riktning till planerade huslägen, det vill säga mot norr/nordväst från den tidigare bensinstationen.

Sammanfattningsvis bedöms området lämpligt att bebygga med bostäder. Inom planområdet finns ingen historik av miljöfarlig verksamhet. De överstigande riktvärdena för kobolt och nickel ligger inom felmarginal och Uppsala leran har generellt förhöjda halter av kobolt och nickel. För att skydda grundvattnet är det viktigt att behålla skyddande lerlager. Då grundvattenflöden runt tidigare bensinmack rinner bort från planområde bedöms risken vara låg att eventuella föroreningar spridits sig till planområde.

Luft

Uppsatta miljömål och miljö kvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. I solstudien kan man se att gården har goda möjligheter att vara solbelyst under stora delar av dagen. Det bedöms vara möjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna i och med att fasaderna inte skuggas av till exempel omgivande bebyggelse.

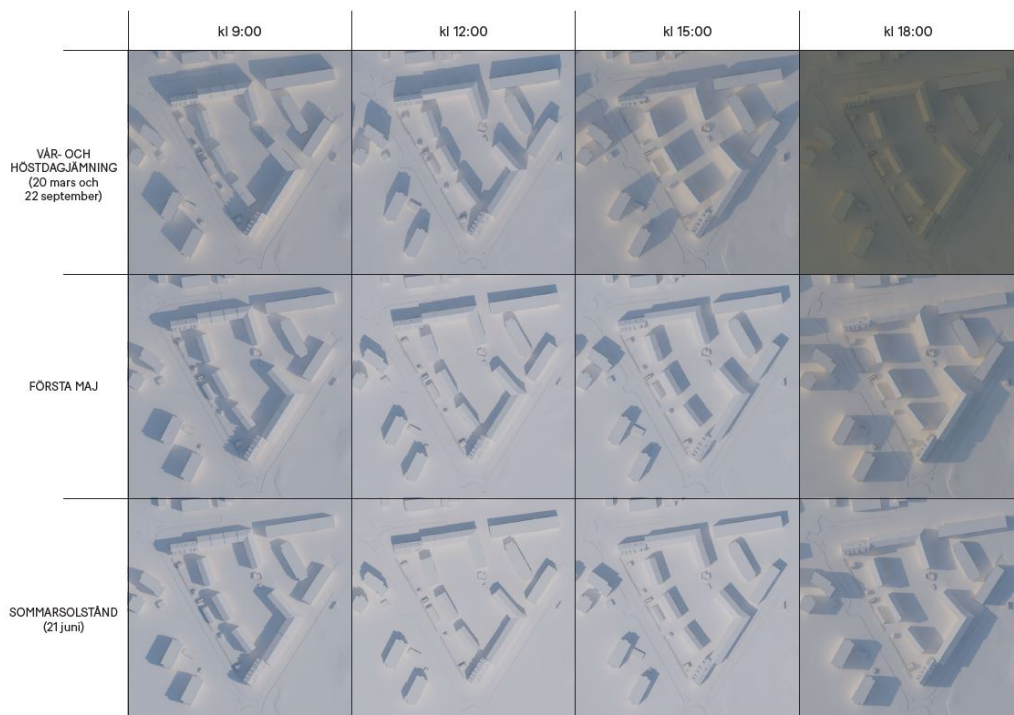


Bild 28 Utdrag från solstudie utförd av Krook och Tjäder.

Översvämningar

Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i Fyrisån. Förutsatt att området höjdsätts så att dagvatten vid skyfall kan avrinna mot omgivande gatumark finns ingen översvämningsrisk.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Längs Karlsrogatan ligger befintliga spillvatten, vatten och dagvattenledningar i trottoar alldeles intill fastighetsgräns. För att ge Uppsala vatten bättre åtkomst till sina ledningar planläggs ett u-område mellan fastighetsgräns och befintlig fasad.

Planförslaget innebär att spillvatten- och vattenledningar behöver flyttas för att möjliggöra bebyggelse, se avsnitt *Tekniska åtgärder - ledningar*.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls AB:s verksamhetsområde för dagvatten.

För beskrivning av miljöaspekter kopplat till dagvattenhantering se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Planförslaget innebär att dagvattenledningar behöver flyttas, se avsnitt *Tekniska åtgärder – ledningar*.

Avfall

De befintliga lägenhetshusen byggdes med sopnedkast som inte längre är i bruk. Avfallshanteringen löses idag med platser för lösa sopkärl. På parkeringsytan längs Krongatan finns en större källsorteringsstation med containrar.

Avfallshämtning för de nya lägenhetshusen föreslås ske med en rundkörning på parkeringen längs Krongatan och utnyttjar befintliga in- och utfarer från Krongatan. Två mindre miljörum för brännbart och komposterbart placeras inom 50 meter från entréer. Ett större miljörum som även fungerar som traktorgarage föreslås för övriga sorteringsfraktioner. Befintlig komprimator får en ny plats intill det större miljörummet och föreslås döljas med ett plank. Det större miljörummet och komprimatorn ersätter befintlig källsorteringsstation på parkeringsytan.

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushållsavfall och matavfall ska vara högst 50 meter. Detta regleras i Boverkets byggregler.

Avståndskrav gäller vid nybyggnation men för att möjliggöra ett miljörum inom 50 meter även för den befintliga bebyggelsen tillåts komplementbyggnader för en begränsad yta på innergården.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions elförsörjningsområde. Det finns en befintlig transformatorstation på västra sidan av Krongatan utanför planområdet. Om el-kapaciteten behöver utökas på grund av planområdets tillkommande bebyggelse anpassas den befintliga transformatorstationen. Inget område för teknisk anläggning behöver avsättas inom planområde. Planförslaget innebär att elledningar behöver flyttas, se avsnitt *Tekniska åtgärder - ledningar*.

Värme

Befintliga byggnader inom kvarteret Triangeln försörjs med värme från fjärrvärmenätet. Tillkommande byggnader bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär att fjärrvärmeledningar behöver flyttas, se avsnitt *Tekniska åtgärder - ledningar*.

Tele och bredband

Skanova och IP-only har ledningar som ligger inom kvartersmark längs med fastighetsgräns mot St:Johannesgatan. Skanovas ledningar ingår i ledningsrätt akt 0380-30/FL11. Ett tre meter brett u-område planläggs längs med fastighetsgräns mot St:Johannesgatan.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

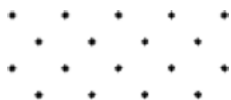
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	Gata

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	Bostäder

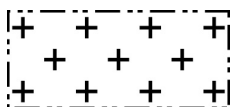
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e ₁	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i></p> <p>Bestämmelse begränsar den sammanlagda storleken på komplementbyggnader. Begränsningen av exploateringen syftar till att ha kvar öppenheten kring den befintliga bebyggelsen samt att säkerställa att parkeringsplatser ryms inom fastigheten. Utkragande balkonger över korsmark ingår inte i angivet värde för byggnadsarea.</p> <p><i>Marken får inte förses med byggnad eller plank.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att bevara områdets planering med byggnader som omsluter en stor och grön innergård samt innehåller värdefulla element som den bastionsliknande uteplatsen och ryttarstatyn.</p> <p>Längs med Krongatan syftar den prickade marken till att ge utrymme för den befintliga alléns trädkronor samt möjliggöra plats för plantering och en längsgående dagvattenlösning.</p> <p>Bestämmelser syftar till att bevara öppenheten inom området men även bevara sikten in till området.</p>



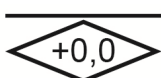
Beskrivning och motiv

Endast komplementbyggnad och skärmtak får placeras.



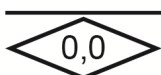
På gårdarna ges möjlighet att placera komplementbyggnader såsom miljörum, förråd och garage samt skärmtak över exempelvis cykelställ. Bestämmelsen avser att enbart reglera typ av byggnader och därmed tillåta byggnadsverk som plank, underjordiska sopbehållare, murar, trappor med mera samt tillåta anläggningar som parkeringar.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.



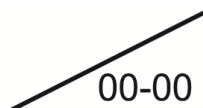
Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse genom att reglera så att nockhöjden på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen. Angiven nockhöjd möjliggör fyra våningar med normalhöjd samt en vindsvåning.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter



Bestämmelse begränsar höjden på komplementbyggnaderna. Syftet är att undvika höga volymer som blir för dominerande gentemot den befintliga bebyggelsen.

Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader.



Takvinkeln för de nya bostadshusen regleras till mellan 20-25 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse genom att reglera så att de har takvinkel i samma spann. Befintlig takvinkel är 23 grader.

Takvinkel för komplementbyggnaderna regleras till mellan 15-30 grader. Skärmtak över cyklar räknas inte som tak till komplementbyggnader och kan utformas med andra takvinklar.

f₁

Fasad ska utformas med trä

Bestämmelsen avser komplementbyggnader som miljörum, förråd och garage. Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnaderna ska ha ett nättare och mer nedtonat uttryck än bostadsbebyggelsen.

f₂

Tak ska utformas som sadeltak eller valmat tak på komplementbyggnader.

Bestämmelsen avser komplementbyggnader som miljörum, förråd och garage. Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnaderna ska anpassas till sin omgivning samt begränsa antalet varianter av tak på

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	komplementbyggnaderna. Skärmtak över cyklar berörs inte av bestämmelsen och kan utformas med andra typer av tak.
f₃	<p><i>Fasad ska utformas med tegel eller puts. Inslag av andra material får förekomma.</i></p> <p>Bestämmelsen gäller byggrätt för de nya bostadshusen. Avsikten är att fasaderna på de nya byggnaderna ska harmoniera med kvarterets befintliga bebyggelse. Inslag av andra material får förekomma för exempelvis entrépartier och burspråk.</p>
f₄	<p><i>Tak ska utformas som sadeltak.</i></p> <p>Taket ska utformas som sadeltak för att karaktären ska samspela med befintliga byggnader. Bestämmelsen finns på de nya lägenhetshusen.</p>
f₅	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.</i></p> <p>Bestämmelsen avser exempelvis hissöverbyggnader och takkupor. Materialval och detaljer ska utformas på ett omsorgsfullt sätt och ska harmonisera med takets gestaltning.</p>
f₆	<p><i>Balkonger och loftgångar får inte finnas på fasader som vetter mot gata.</i></p> <p>För att åstadkomma enkla och rena volymer som samspelar med de anslutande byggnaderna tillåts inte utanpåliggande balkonger ut mot gatorna S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan. In mot gården tillåts balkonger.</p>
f₇	<p><i>Takkupor, teknikrum och hissöverbyggnader får bryta takfallet och undantas från angivna värden i bestämmelser om takvinklar.</i></p> <p>Undantaget gällande angivna takvinklar som syftar till att ge en flexibilitet att utforma mindre takdelar på ett sätt som inte ryms inom det angivna spannet.</p>
f₈	<p><i>Balkonger mot gård får sticka ut högst 1,6 meter från fasad över en minsta frihöjd på 2,4 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som inte får förses med byggnader eller endast får bebyggas med komplementbyggnader. Bostäder i marknivå får ha en uteplats på mark. Balkongernas djup begränsas för att harmoniera med balkongdjup på omgivande bebyggelse.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₉	<p><i>Burspråk mot gator får sticka ut högst 0,6 meter från fasad över minsta frihöjd på 2,4 meter. Högst 4 meter av fasadlängden får upptas av burspråk.</i></p> <p>Bestämmelse gör det möjligt med utkragande burspråk över mark som inte får förses med byggnader. Bestämmelsen avser fasader mot S:t Johannesgatan, Krongatan och Karlsrogatan.</p>
n₁	<p><i>Marken får inte användas för parkering.</i></p> <p>Bestämmelsen avser parkering för bilar och syftar till att bevara innergårdens gröna och bilfria karaktär.</p>
n₂	<p><i>Marken är avsedd för plantering.</i></p> <p>Bestämmelsen finns på ett stråk längs med Krongatan och syftar till att säkra en plantering längs Krongatan som kan omhänderta dagvatten samt bidra till ett grönt gaturum. Anlagda gångar för att gena över häck avses ingå i plantering.</p>
r₁	<p><i>Byggnad får inte rivas.</i></p> <p>Bestämmelse finns på de befintliga lägenhetshusen.</p>
q₁	<p><i>Byggnadens exteriör med fasader av gult tegel ska bevaras.</i></p> <p>Motivet är att bevara de oförändrade fasaderna som visar på ett uppförande innan 1960- och 1970-talet och som skiljer ut Södermanland-Nerikes område från Västmanland-Dalas.</p>
k₁	<p><i>Byggnadsverkets värden vad gäller dess exteriör ska bibehållas.</i></p> <p>Motivet är att vissa ändringar kan göras men att de ska utföras med kunskap om byggnadens värden. Avsikten är att utöver fasadmaterial även bevara byggnadernas ursprungliga karaktär avseende fönstersättning, form på balkonger och indelning av fasaden med mörka stuprör. Källartrappor utanför fasadliv har inget bevarande värde.</p>
k₂	<p><i>Taktäckning ska vara av svart tegel.</i></p> <p>Avsikten är att bevara byggnadernas ursprungliga karaktär avseende takmaterial och färg på taket.</p>

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintliga ledningar längs Karlsrogatan och S:t Johannesgatan.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2021
Granskning	2:a kvartalet 2022
Antagande	4:e kvartalet 2022
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas.
Flytt av ledningar	2023
Byggstart	2024
Färdigställande	2025/26

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att omfattningen av allmän plats och storleken på planen är begränsad.

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. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift motsvarande faktiskt kostnad avseende åtgärder på allmän plats samt kostnader för ledningsflytt.

Avtal om fastighetsreglering

Mellan fastighetsägare till Luthagen 79:1 och Luthagen 1:2 behöver avtal upprättas för att anpassa fastighetsgränserna enligt plankarta.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Luthagen 79:1 som ägs av Stiftelsen Södermanlands-Nerikes Nations Studentbostäder
- Luthagen 1:2 som ägs av Uppsala kommun
- Kåbo 1:1 som ägs av Uppsala kommun

Servitut och rättigheter

Ledningsrätt för TELE finns inom planområde, akt 0380-30/FL11.2. Skanova är ledningshavare.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Triangeln, fastställd i maj 1958 (Akt 0380-6/LU79) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett område om 638 kvadratmeter överförs från Luthagen 1:2 till Luthagen 79:1 med markanvändning kvartersmark. Pågående markanvändning för området är allmän plats, park.



Bild 29 Karta som visar påverkan på fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare svarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Exploatören ansvarar för att nyttillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala Varnätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa. Exploatören bekostar nyanslutningar till befintligt el- och fjärrvärmenät samt ansvarar för att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga el- och fjärrvärmenätet.

Lantmäteriförrättning

Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende fastighetsregleringar regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 byggreglaterade skador.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2020-10-01 inom och i anslutning till planområde:

- Primlight AB
- IP-Only Networks AB
- Stokab AB
- Skanova
- Telenor Sverige AB
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala universitet – IT-avdelningen
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

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

Den nya byggnaden i norra delen av planområdet innebär att Vattenfalls el och fjärrvärmeledningar samt Uppsala vattens spill och vattenledningar behöver flyttas. Den nya byggnaden i området södra del innebär att en dagvattenledning behöver flyttas. För att frigöra kvartersmarken från allmänna ledningar och därmed kunna placera komplementbyggnader fritt flyttas spill och vattenledningar inom kvartersmark ut i Krongatans körbana. I samband med det flyttar Uppsala vatten även VA- ledningar längs Krongatan som ligger på allmänplats men i nära anslutning till kvartersmark ut i körbana. Inget u-område behövs därmed inom kvartersmark längs Krongatan.

Skanoovas ledningar inom kvartersmark längs S:t Johannesgatan skyddas med ett u-område. Uppsala vattens spill, vatten och dagvattenledning som ligger nära fastighetsgräns längs Karlsrogatan skyddas med ett u-område.

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.

Biotopskydd

Utmed Krongatan finns träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Trädens rötter kan påverkas av anläggningsarbete i samband med ledningsflytt. För åtgärder som riskerar att skada trädets rötter krävs dispens från länsstyrelsen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen innebär att ett studentområde kompletteras med cirka 70-tal studentlägenheter. Detaljplanen innebär även ett skydd av områdets kulturmiljövärden. Ett genomförande av planen ger följande miljökonsekvenser:

- Stadsbilden kommer att förändras längs Krongatan och i korsningar S:t Johannesgatan/Krongatan och korsningen Karlsrogata/Krongatan. Detaljplanen innebär nya byggnadsvolymer i ett tidigare öppet rum. Byggnadernas placering och utbredning regleras för att inordna volymerna i den befintliga kvartersstrukturen med slutna bebyggelsefronter mot omgivningen.
- Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård i Uppsala stad (C40A). Byggnaderna inom planområdet är klassade till mycket högt kulturvärde. Med planläggningen får befintliga byggnader ett ökat skydd gentemot gällande plan och de negativa konsekvenserna på kulturmiljön med nya byggrätter minimeras genom planbestämmelser som styr utformning, volym och placering.
- Detaljplanen berör två trädalléer, en på innergården och en längs Krongatan. Båda trädalléerna omfattas av biotopskydd, enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Samtliga träd som ingår i båda trädalléerna avses att bevaras. Ett genomförande av planen innebär att ledningar behöver flyttas ut i Krongatan och beroende på var ledningarna placeras kan rotzonen för trädallén påverkas. Genom rotvänlig schakt och tillräckligt avstånd kan ledningar förläggas i Krongatan utan att träden skadas. För åtgärder som kan skada naturvärdena krävs dispens från länsstyrelsen.
- Dagvatten från planområdet rinner ut i Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att dagvatten renas och fördröjs vilket är en förbättring jämfört med dagens situation. Nybyggnationen bedöms inte medföra försvarande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer.
- Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde och i en zon med hög känslighet för grundvattnet. Planområdet ligger inom tillrinningsområdet till Uppsalaåsen-Uppsala som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. En riskanalys har tagits fram för planområdet som beskriver det befintliga lerlagrets förmåga att skydda grundvattnet samt föreslår skyddsåtgärder. Detaljplanen säkerställer utrymme och rening genom växtbädd för en dagvattenanläggning som kan omhänderta dagvatten från

körytor. I och med föreslagna skyddsåtgärder och med ett naturligt mäktigt lerlager bedöms risken för påverkan på MKN för grundvattenförekomsten vara mycket liten.

- Planområdet ligger i ett bebyggt kvarter. Utnyttjande av befintlig infrastruktur i form av gator och tekniska system för vatten, avlopp och energi kan vara ett bra sätt att hushålla med samhällets resurser. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande, med god tillgång till kollektivtrafik och korta avstånd för att gå och cykla inom centrala staden. Genom att utnyttja befintliga källarlokalerna för cykelförråd till de nya lägenheterna minskas behovet av komplementbyggnader och platsens resurser nyttjas effektivt.
- Trafiken på framförallt Krongatan ger upphov till buller och utsläpp av koldioxid och partiklar till luften. Tillkommande bostäder är studentbostäder. Planområdet ligger inom 4 km från centrum och universitetsbyggnader. Antalet befintliga parkeringsplatser minskas. Utifrån dessa förutsättningar bedöms den tillkommande bebyggelsen inte öka trafiken i någon större utsträckning och därmed inte påverka omgivningen negativt vad gäller trafikbuller och luftföroreningar.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens granskning.

Miljöaspekter

Dags- och solljus

En solstudie har genomförts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omgivningen. Förlängningen av huskropparna innebär att fönster på anslutande byggnaders gavlar byggs igen. De aktuella lägenheterna får ett mindre fönster och med det mindre ljusinsläpp. Lägenheterna kommer att ha kvar ljusinsläpp från norr respektive söder.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer

Fastighetsägarna, Södersmanlands-Nerikes nation, förvaltar nationens fastigheter som till största delen består av studentbostäder. Detaljplanen styr inte upplåtelseformen, men fastighetsägarens avsikt är att både de nya och de befintliga lägenheterna ska vara studentbostäder och upplåtas med hyresrätt.

Trygghet

Områdets upplevda trygghet kan förbättras som ett resultat av planen, eftersom fler bostäder kan tillkomma. Mängden människor som vistas och kan ha uppsikt i området ökar därmed, vilket kan leda till att den upplevda tryggheten i området ökar.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras inom kvarteret Triangeln, som ett komplement till befintligt lägenhetsbestånd utan hiss. Detta kan ge möjlighet för till fler personer med nedsatt rörelseförmåga att bo inom kvarteret.

Barnperspektiv

De nya lägenheterna föreslås vara ettor och små tvåor. De nya lägenhetsstorlekarna är inte anpassade för familjer men i det befintliga lägenhetsbeståndet finns större lägenheter. Den befintliga innergården som är bilfri, rymlig och grön kommer även fortsättningsvis fungera som en god utemiljö för barn.

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 riksintresset för kulturmiljön då utbyggnaden av kvarteret Triangeln visar på universitets centrala roll i Uppsala. Detaljplanen ger skydd till befintliga byggnader och miljön omkring. Genom planbestämmelser som styr utformning, volym och placering anpassas den nya bebyggelsen till områdets kulturmiljövärden. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planområdet omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten. Föreslagen dagvattenhantering ger rening av dagvatten från ett område som befintligt är en parkeringsyta utan rening vilket ger en minskad föroreningsbelastning. Ett naturligt mäktigt lerlager finns inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra försvårande möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns biotopskyddade träd vars rotzon kan komma påverkas i och med anläggningsarbeten. Det är möjligt att utföra erforderliga anläggningsarbeten och samtidigt bevara träden. Detaljplanen berör även miljöbalkens kapitel 7 då området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Inga markarbeten, undantaget pålning, är aktuella 1 meter över högsta grundvattenyta. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Stift Södermanland Nerikes Nations Studentbostäder.

Medverkande konsult har varit Krook och Tjäder som tagit fram situationsplaner, solstudier och illustrationer. Tekniska utredningar har gjorts av Structor, Acoustic Consulting and Design, Byggnadstekniskabyrån och Geostatik. Upplandsmuseét har tagit fram den kulturhistoriska utredningen.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emma Söderström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker
Julia Stålnacke, mark- och exploateringsingenjör
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Erik Persson, projektledare anläggning

Planhandlingarna har granskats av Brita Bugge, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-11-30

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Emma Söderström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2021-11-25

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2021-11-19Diarienummer:
PBN 2017-002353Handläggare:
Emma Söderström

Detaljplan för del av kvarteret Triangeln

Standardförfarande

Samrådslista / Granskningslista

Mottagare**Myndigheter**Kommunala
lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

**Sakägare och boende inom
och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala

Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen

Uppsala Studentbostäder

**Kommunala nämnder,
förvaltningar m fl**

Kulturnämnden

Miljö och

hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

**Intresseföreningar och
sammanslutningar**Handikappföreningarnas
samarbetsorgan

Uppsala
pensionärsföreningars
samarbetsråd
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare
Mellansverige
Kungsgårdets Egnahems- och
Fruktodlarförening

Ledningsägare

Upplands Energi AB
Primlight AB
Stokab AB
Telia Sonera Skanova Access
AB
Telenor Sverige AB
Teracom AB
Svenska Kraftnät
IP Only

Uppsala kommun, Gatu- och
trafikkontoret belysning – ÅF
lighting

Uppsala universitet -IT-
avdelningen

Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen
ULS

Parkeringsbolaget

Övriga

PostNord
Upplandsmuseet
Församling Svenska kyrkan
Uppsala domkyrkoförsamling

För allmänhetens kännedom

Kontaktcenter
Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunalråd:

Erik Pelling
Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och
byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och
samhällsmiljönämnden

| Idrott- och fritidsnämnden