

Handläggare  
Susanne Malo  
018-727 47 21  
Susanne.malo@uppsala.se

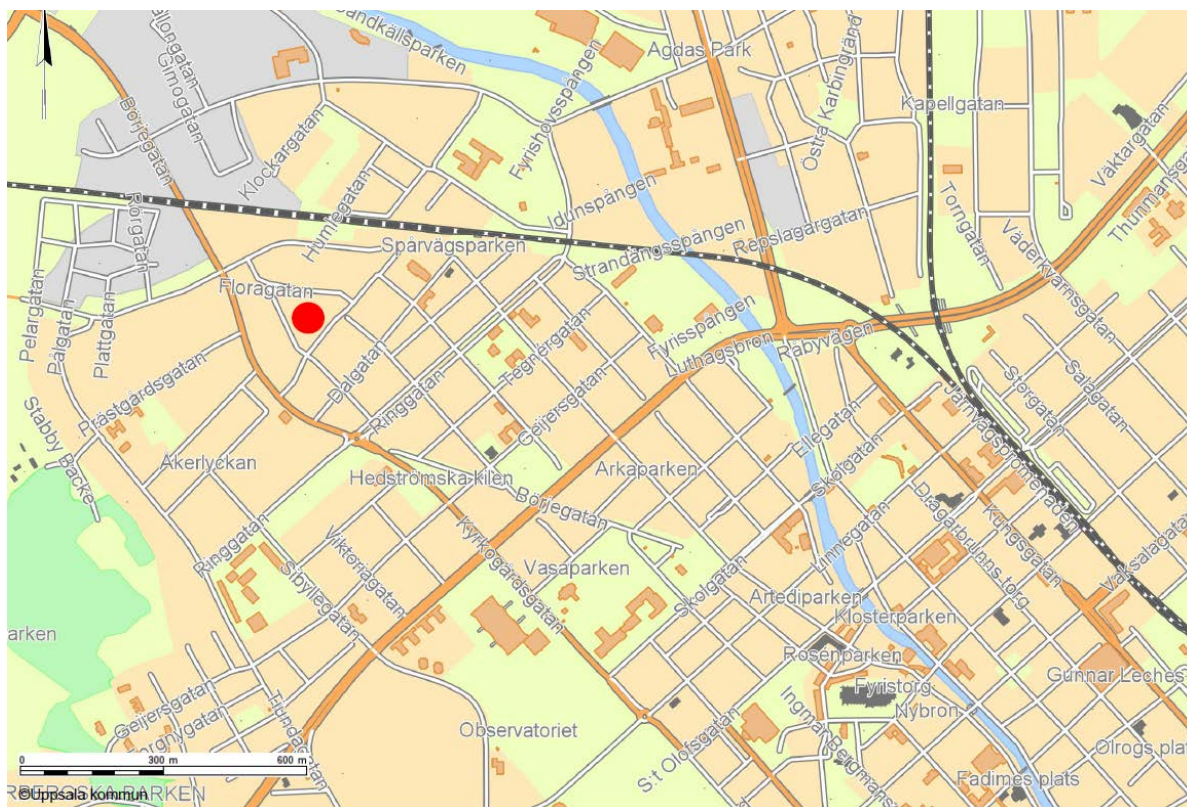
Diarienummer  
PBN 2015-003263

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Luthagen 9:1

Standardförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 4 juli och 18 september 2017**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
Syfte.....	4
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>5</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	5
Miljöbalkens övriga kap .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....</b>	<b>6</b>
Översiktsplan .....	6
Gällande detaljplan .....	6
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning och stadsbild .....	8
Kulturmiljö .....	9
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Friytor.....	14
Trafik och tillgänglighet.....	14
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Mark, vatten och geoteknik.....	15
Hälsa och säkerhet.....	16
Teknisk försörjning .....	17
Offentlig och kommersiell service.....	17
Samhälls- och naturresurser .....	17
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>18</b>
Organisatoriska åtgärder .....	18
Tekniska åtgärder .....	18
Ekonomiska åtgärder.....	19
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	19
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>20</b>
Nollalternativ .....	20
Konsekvenser för miljöaspekter .....	20
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>22</b>
Översiktsplan .....	22
Miljöbalken.....	22

# HANDLINGAR

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Geoteknisk och Miljöteknisk markundersökning
- Solstudier
- Dagvattenhantering

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

### Läshänvisningar

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

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

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

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren. Situationsplan, illustrationer och dagvattenhantering har tagits fram och illustrerats av GeZelius Landskapsarkitektur och planering AB Geoteknisk- och miljöteknisk undersökning har tagits fram av Bjerking AB.

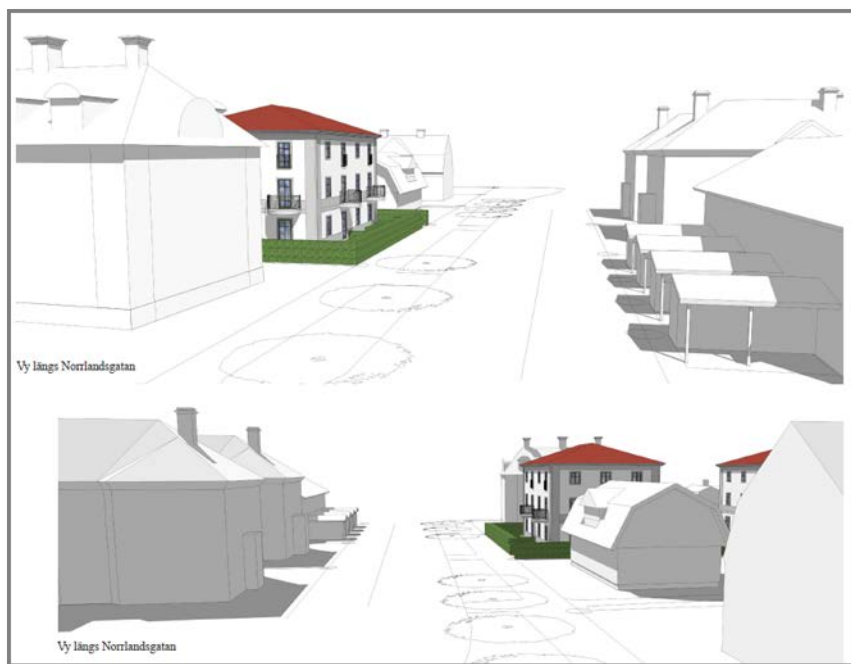
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera stadsdelen genom att bebygga fastigheten Luthagen 9:1 med två mindre flerbostadshus.

Planen möjliggör två flerbostadshus i tre våningar, med totalt 30 lägenheter. Planområdet omfattar en cirka 1333 kvm.

Planområdet ligger i närheten av Uppsala centrum, har god tillgång till rekreation och lek samt närhet till kollektivtrafikstråk. Planområdets goda läge inom stadsväven, stadsdelens goda tillgång på park och naturmark och närheten till Börjegatan som ska utvecklas till ett stadsstråk med stomlinje för kollektivtrafiken gör området lämpligt för intensivare markanvändning.



Vy längs Norrlandsgatan

### Bakgrund

Fastighetsägaren sökte 2013 bygglov för att uppföra sju radhus på tomten. Plan- och byggnadsnämnden var positiv till förslaget och beviljade bygglov 2014-06-02. Bygglovet överklagades och länsstyrelsen upphävde 2015-01-22 bygglovbeslutet med hänvisning till att det inte var förenligt med gällande detaljplan. Fastighetsägaren överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen, men överklagandet avslogs och länsstyrelsens beslut fastställdes 2015-04-28. Fastighetsägaren inkom därefter med en begäran om planbesked för en ny detaljplan som möjliggör samma förslag som det tidigare upphävda bygglovet för sju radhus. Plan- och byggnadsnämnden gav stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplaneläggning med standardförfarande i februari 2016. Fastighetsägarens begäran om planbesked omfattade sju radhuslägenheter. Under planarbetet har förslaget ändrats till två flerbostadshus.

## **MILJÖBALKEN (MB)**

### **Miljöbalken 3, 4 och 5 kap**

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

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

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

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning, daterad 2016-12-14, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner där innerstaden ska kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. Planen inte berör dokumenterade värden för stadsbild/landskapsbild, kulturarv, miljöbelastning eller transport och kommunikationer. Ett genomförande bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att belasta Norrlandsgatan men planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan avseende olycksrisk eller bulleralstring. Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommuninformation och på Uppsala kommuns webbsida.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Luthagen 9:1 **inte** medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2017-01-10 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Miljöbalkens övriga kap**

#### **Vattenskyddsområde, MB 7 kap**

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna Uppsala- och Vattholmsåsarna, syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Det innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, markarbeten får heller inte leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån. Avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

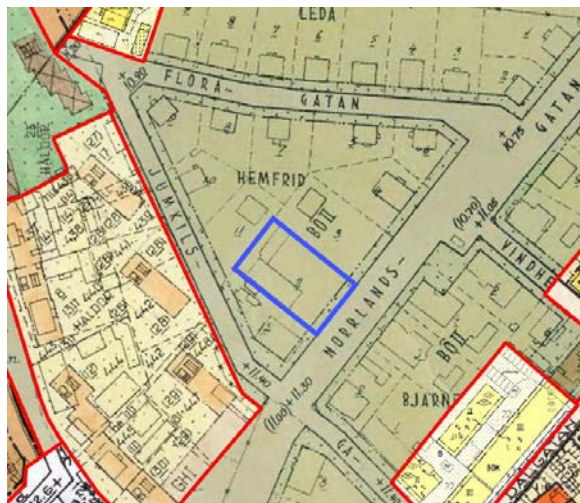
Uppsala kommun har i översiktsplanen formulerat strategier för en hållbar utveckling. En strategi är att skapa närhet och mervärden med stöd i Uppsalapinciperna. Det innebär bland annat att värden och funktioner ska koncentreras till platser som är lätta att nå för många människor. Olika delar av kommunen ska kopplas samman, både fysiskt och socialt för att fler ska få nära till mer. En blandning och mångfald av bostäder, service, arbetsplatser och grönska gör att vi får nära till det vi behöver i vardagen.

Planområdet omfattas av markanvändningssorten *övrig stadsbygd*. Stadsbygden ska fortstätta utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen, med tyngdpunkt på fler bostäder.

Planområdet gränsar till innerstaden och ligger dessutom nära Börjegatan, som ska utvecklas till ett stadsstråk med stomlinje för kollektivtrafiken. Stadsstråk binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder och är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken med potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse.

### Gällande detaljplan

För området gäller "Stadsplan för Uppsalas nordvästra delar" fastställd 1944. Det är en övergripande stadsplan som omfattar en stor del av Luthagen. Detaljplanen anger att området ska användas för bostäder och bebyggas med fristående hus i högst två våningar. Högst en tredjedel av tomtens totala yta får bebyggas. Taket får ges en lutning på högst 30 grader.



Karta som visar gällande detaljplaner, planområdet är markerat med blå linje

### Pågående detaljplanering i planområdets närhet

I kvarteret Assar på andra sidan Jumkilsgatan och Dalgatan pågår detaljplanering för ett flerbostadshus med ca 60 lägenheter, som ska ersätta två mindre flerbostadshus. I kvarteret Dagfrid pågår detaljplanering för att kunna ge en befintlig livsmedelsbutik vid Ringgatan möjlighet att utöka sin verksamhet samt möjliggöra bostadsbebyggelse ovanpå butiken.

# OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Plandata

### Geografiskt läge

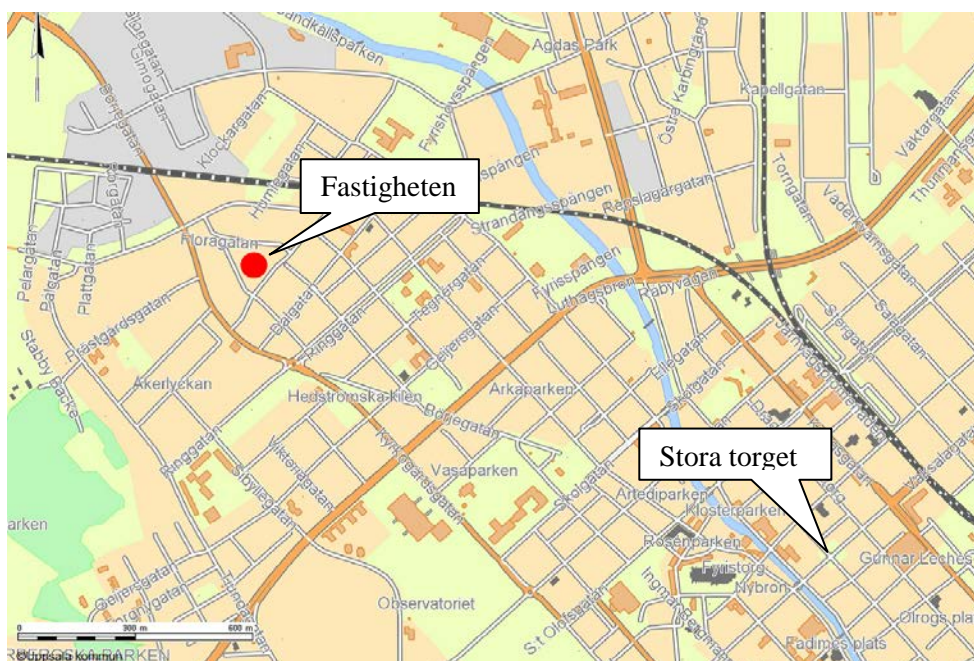
Planområdet består av fastigheten Luthagen 9:1 och är en del av kvarteret Hemfrid. Fastigheten avgränsas av Norrlandsgatan, Junkilsgatan, samt fastigheterna Luthagen 9:10, 9:12, 9:11 och 9:2. Områdets area är 1 333 m<sup>2</sup>. Planområdet ligger nära en större genomfartsgata, Börjegatan, och det är ungefär två kilometer till Stora torget.

### Areal

Planområdet följer fastighetsgränsen för fastigheten Luthagen 9:1 som omfattar 1333 m<sup>2</sup>.

### Markägförhållanden

Fastigheten ägs av en privat fastighetsutvecklare. När det blir dags för byggnation kommer fastigheten att övergå till ett bolag som ägs av nuvarande fastighetsägare: Radhusprojekt Norrlandsgatan 13 AB.



Orienteringskarta där planområdet är markerat med en röd prick.

### Tidplan

Efter antagen/laga kraftvunnen detaljplan påbörjas projektering och byggnation vilket beräknas ta ca 1-2 år. Tidplanen är att bebyggandet av bostäder ska kunna påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats vilket beräknas kunna ske under sista kvartalet 2018, förutsatt att planarbetet genomförs i sin helhet.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med att planen inte berör allmän platsmark. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs.

## Allmän områdesbeskrivning och stadsbild

### Förutsättningar

#### *Områdets struktur*

Stadsdelen Luthagen utgörs till största delen av mycket varierad bostadsbebyggelse. Olika tidsepoker och många olika hustyper finns representerade, vilket gör Luthagen till en spännande stadsdel.

Kvarteret Hemfrid, där planområdet ligger, pekas ut som särskilt värdefull bebyggelsemiljö i enlighet med en inventering från 1986 och som omfattar den äldre förstadsbildningen Eriksdal, som växte fram omkring 1880 utanför det stadsplanlagda stadsområdet.

Stadsdelen och kvarteret präglas av mindre fristående byggnader med ett stort inslag av grönska. I närheten av planområdet är det främst 1920-talsarkitekturen som karaktäriserar bebyggelsen. Det finns även nyare inslag på närliggande fastigheter, till exempel radhus från 1980-talet. Kvarteren norr om Norrlandsgatan bebyggdes huvudsakligen på 1920-talet, på mark som tillhörde Uppsala stad. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret består främst av villor från den tiden, varav två är ritade av arkitekten Gunnar Leche och flerfamiljhus i 2–3 våningar samt radhus i 2 våningar. Den aktuella fastigheten var tidigare bebyggd med en äldre förråds- och garagebyggnad som revs 2014.



*Foto som visar bebyggelsen längs med Norrlandsgatan. Den föreslagna bebyggelsen kommer att placeras mellan det större vita huset och det mindre ljusgrå.*





*Foto som visar tomten. Det gula trähuset till vänster och flerbostadshusen i bakgrunden ligger vid Junkilsgatan*

### **Förändringar**

Den föreslagna nya bebyggelsen ges ett tydligt samtida uttryck, och det innebär att stadsbilden mot Norrlandsgatan kommer att förändras. Huskroppens fasad placeras längs med förgårdsmark mot Norrlandsgatan, för att bidra till ett mer definierat gaturum. Byggnadernas storlek avviker inte särskilt mycket från de befintliga flerbostadshusen i planområdets närhet.

### **Kulturmiljö**

#### **Förutsättningar**

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

#### **Förändringar**

Planen medför att den nya bebyggelsen påverkar de äldre intilliggande bostadskvarteren i Luthagen. Den nya bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till befintliga värden som gestaltning, volymer och höjder samt bebyggelsestrukturer i närområdet.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktär. Byggnadernas höjd och volym ska anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen.





## Bebyggelse och gestaltning

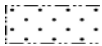
Tomten är numera obebyggd eftersom fastighetsägaren har rivit den tidigare byggnaden. Närmaste bebyggelse består av bostäder, huvudsakligen i form av småhus och mindre flerbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets kulturvärden. Nya hus ska ha samma skala och karaktär som befintliga (se även *kulturmiljö*). Byggnaderna ska i huvudsak placeras i linje med detaljplanens illustrationer och exploateringsgraden begränsas.

Planområdet har närhet till god service, rekreationsytor och kollektivtrafikförsörjning har goda förutsättningar för ny bostadsbebyggelse (B). Den tillkommande bebyggelsen möjliggör cirka 30 smålägenheter och ska utformas med hänsyn till områdets karaktär. Skalan ska vara densamma och nya hus ska liksom befintliga placeras och uppföras väl anpassade till området. Nytt och gammalt ska samverka till en helhet, men skillnaden mellan nya och äldre hus får vara tydligt avläsbar. De nya husen behöver inte uppföras som kopior av de äldre.

Husen ska utformas för att i skala och detaljutformning höra samman med den kulturmiljö som de placeras i. Skalan och placeringen i de två byggnaderna innebär en något tätare bebyggelse än den som redan finns i området men avser ändå att genom sin utformning anpassas till områdets befintliga bebyggelse. Det befintliga områdets karaktär av varierad flerbostadsbebyggelse med enstaka inslag av enfamiljshus, är mycket tilltalande och syftet är att den nya bebyggelsen ska bygga vidare på det. För att de nya byggnaderna ska ha egen karaktär, men även smälta in i omgivningens miljö, är det viktigt att byggnaden uppförs i gedigna och hållbara material som återfinns i andra fastigheter i området. Byggnaderna bör också ha en noggrann detaljutformning.

### Sammanställning av planbestämmelserna för bebyggelse

B	Bostäder (PBL kap4§5)
e <sub>1</sub>	Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Byggrätten (e10000) begränsas för att skapa Utrymme för bostadsgårdar. Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 4 60 kvm.
	Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Nockhöjden får inte överstiga 12 meter.
	Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivetvärde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
p <sub>1</sub>	Byggnaderna ska placeras i enlighet med illustration, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p



Marken får inte förses med byggnad (PBL kap 4 § 16)

- f1 De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnaderavseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmateriell samt takets utformning. Bestämmelsen motiveras utifrån omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde och Norrlandsgatan dignitet. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Placering på tomten

Huskropparna ligger med en gemensam gård mellan sig, liknande det sätt som husen är placerade på de angränsande fastigheter 9:11, 9:12 och 9:2. . Denna placering möjliggör för ljus att komma in på gården och mellan byggnaderna in till grannfastigheter. Siktlinjer in i kvarteret som finns idag blir kvar. Parkering sker på gården och lämnar därmed en grön zon ut mot grannfastigheter. Infarten till fastigheten kommer att ske på samma ställe som idag, och den nya bebyggelsen påverkar därför inte gatumarkens utformning.



Baskarta med nya byggnader inlagda på fastighet Luthagen 9:1

### Höjder, utformning och utseende

De nya byggnadernas höjder ansluter i huvudsak till de befintliga hushöjderna i området. Den nya byggnaden tillåts bli 3 våningar hög längs med Norrlandsgatan, Våningsantalen är anpassade till omgivningen och utformade för att skapa ljusläpp på gården. Högst tre våningar möjliggörs. Syftet är dels att göra det möjligt att bygga bostäder men dels också att definiera gaturummet och att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsmiljö.

Prickad respektive kryssad mark. Längs gränsen mot Norrlandsgatan får endast mindre komplementbyggnad (sophus) uppföras, detta i syfte att säkerställa ett tillräckligt stort avstånd mot gatan. Planen ställer krav på hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadens gestaltning bidrar till variation i ålder och gestaltning längs gatan.

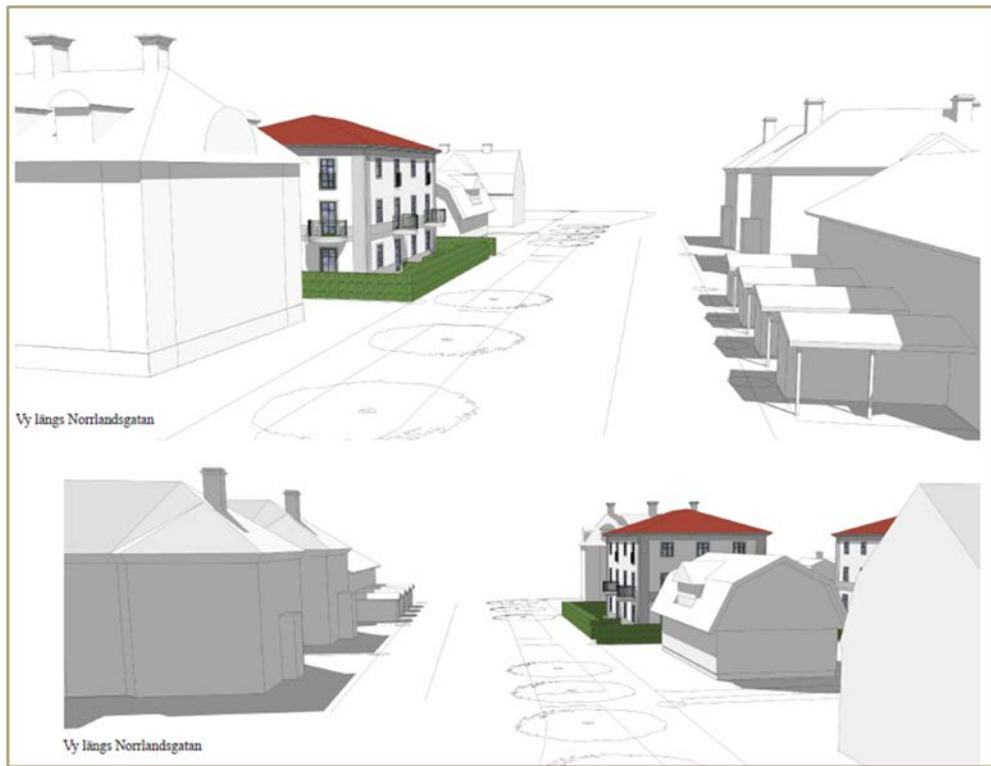
### Exempel på hur tomten kan bebyggas inom ramen för planförslaget bestämmelser

Fastighetsägaren har tagit fram ett exempel på hur tomten kan bebyggas inom ramen för de förslagna planbestämmelserna, se illustrationerna nedan. Fasaderna i exemplet är tänkta som putsade i en ljus grå och vit kulör eller möjligen trä. Husen är tänkta att få träfönster samt plåttak. Byggnaden ska placeras med ett avstånd på minst 4,5 meter från tomtgräns. Observera att planbestämmelserna inte reglerar att byggnaderna ska se ut exakt så som bilderna visar, de är endast exempel.



*Exempel på hur tomten kan bebyggas inom ramen för planförslagets bestämmelser.  
Illustration: GeZelius Landskapsarkitektur och Planering AB*

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets kulturvärden. Nya hus ska ha samma skala och karaktär som befintliga (se även *kulturmiljö*). Byggnaderna ska i huvudsak placeras i linje med detaljplanens illustrationer och exploateringsgraden begränsas.



*Vy längs Norrlandsgatan med exempel på hur tomten kan bebyggas inom ramen för planförslagets bestämmelser. Illustration: GeZelius Landskapsarkitektur och Planering AB*



*Vy från Junkkilsgatan med exempel på hur tomten kan bebyggas inom ramen för planförslagets bestämmelser. Illustration: GeZelius Landskapsarkitektur och Planering AB*

## **Friytor**

### **Förutsättningar**

Planområdet ligger nära flera mindre parker samt nära de större grönområdena Stabbyparken och Ekonomikumparken. Området har ingen betydelse för friluftslivet. Planområdet och exploateringen möjliggör en bostadsgård.

Planområdet berör inte några dokumenterade naturvärden.

### **Trafik och tillgänglighet**

Norrlandsgatan och Junkkilsgatan är så små gator som inte används för genomfartstrafik.

Norrlandsgatan är en lokalgata med endast angöringstrafik. Ungefärliga flöden handlar om väldigt låga trafikflöden på mindre än 500 fordon/dygn på gatorna. Ungefär 230 fordon antas trafikera Norrlandsgatan och Junkkilsgatan. Så trafikmässigt bör det inte stöta på några problem med området.

### **Angörning för bilar**

Angörning till planområdet sker via Norrlandsgatan.

### **Bilparkering**

Enligt kommunens riktvärden för parkering ger 1 000 kvadratmeter BOA krav på 5 bilparkeringar för de boende. Parkeringsplatserna ska ordnas på kvarteretsmarken och så att en grön zon lämnas mot grannfastigheterna. Genom att ge bra ytor till cykelparkering både på gården och i källare samt genom att ordna med en bil i en gemensam bilpool, kan antalet parkeringsplatser minskas med 20% och då bli 4st parkeringsplatser.

### **Cykeltrafik och cykelparkering**

Cykelinnehavet förväntas bli stort i området. Cykelparkering ska ordnas både för långtidsuppställning (väderskyddade) och korttidsuppställning. Samtliga cykelparkeringar ryms inom kvarteretsmark. Korttidsuppställningen ska i första hand lösas på kvarterets yttersida i anslutning till entréerna och i andra hand på källare. Den föreslagna lägenhetsfördelningen innebär ett parkeringsbehov av totalt ca 40 platser, samt ca 30 platser för långtidsuppställning. Parkeringsplatser för cykel kan lösas i cykelrum i källaren samt vid entréer.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns cirka 80 m från planområdet, Busshållplatser finns på Börjegatan. Kapacitetsstark kollektivtrafik med en planerad nod på Luthagesplanaden ligger några kvarter bort.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd.

### **Förändringar**

Marken i planområdet är relativt platt. Parkering för rörelsehindrad anordnas i gården. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Tillgängligheten till bostäderna ska lösas på den egna kvarteretsmarken mot bostadsgårdarna.

Inga planbestämmelser kommer att införas för att förändra tillgängligheten i området men tillgänglighetskraven kommer att prövas vid kommande bygglovhandläggning.

## Mark, vatten och geoteknik

### Befintliga markförhållanden

Inom planområdet har det tidigare legat en Garagelänga som rivits. Kringliggande bebyggelse inom kvarteret utgörs av friliggande villor samt ett flerfamiljshus. Marknivån inom fastigheten är relativt plan och ligger kring +11,2 á +11,4. I undersökta punkter utgörs ytskiktet av 0,2 – 1,0 meter fyllning. Ytskiktet underlagras av 20 – 23 meter kohesionsjord, därunder följer friktionsjord ovan berg. Kohesionsjorden utgörs av lera som uppvisar torrskorpekaraktär, dvs. hög skjuvhållfasthet, ner till ca 2 meters djup för att därunder i huvudsak uppvisa mycket låg skjuvhållfasthet. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms vara av medelhög till hög relativ fasthet. Utförda sonderingar har stoppat mot block, berg eller i fast lagrad friktionsjord på mellan 23 och 25 meters djup.

### Markföroreningar

Det har påträffats markföroreningar i fastigheten. En första miljöteknisk undersökning har gjorts (Bjerking 2014) som visar på att i fyllnadsmaterialet har polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påträffats i förhöjda halter som ibland överskrider riktvärdena för *mindre känslig markanvändning*. Alifater/aromater har också påträffats men i låga halter som underskrider riktvärden för känslig markanvändning. I syfte att undersöka påträffade föroreningars utbredning i djupled har även underliggande lera (14BG01 och 04, nivå ca 1-2 m) analyserats. Samtliga analyserade parametrar underskrider riktvärden för känslig markanvändning.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljö- och hälsönämnden, Uppsala kommun, enligt Miljöbalken 10 kap. 11§. Likaså ska Miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Miljöförvaltningen informeras omgående. Vid schaktning inom området ska massor från de översta lagren köras till särskild deponi. I samband med nybyggnation på fastigheten, om markanvändningen kvarstår som känslig markanvändning rekommenderas att en sanering utförs vid de borrhöjningar där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Förorenade massor ska då transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Eventuella markföroreningar ska saneras så att markens lämplighet säkerställs. Inför byggnation ska fördjupade undersökningar göras. Inför byggskedet ska byggherren därför samråda och anmäla ärendet till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunens Miljöförvaltning).

**a<sub>1</sub>** Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken sanerats från eventuella markföroreningar. PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

### Grundvatten

Grundvattennivån har inte särskilt undersökts inom ramen för detta uppdrag. Bjerking AB har däremot ett sedan tidigare installerat grundvatten rör i närheten som kan anses Representativt för området. De matningar som utförts visar att grundvattnets trycknivå ligger kring +6,3, d.v.s. ca 5 meter under markytan.

Det skall beaktas att arbetsområdet är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala Kommuns vattentakt. Vid arbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvatten trycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län, d.v.s. i aktuellt fall djupare än ca +7,3.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde för dricksvatten. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.



Karta som visar yttre skyddsområde för vattentäkt, planområdet utmärkt med rött.

### Hälsa och säkerhet

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

### Markföroreningar

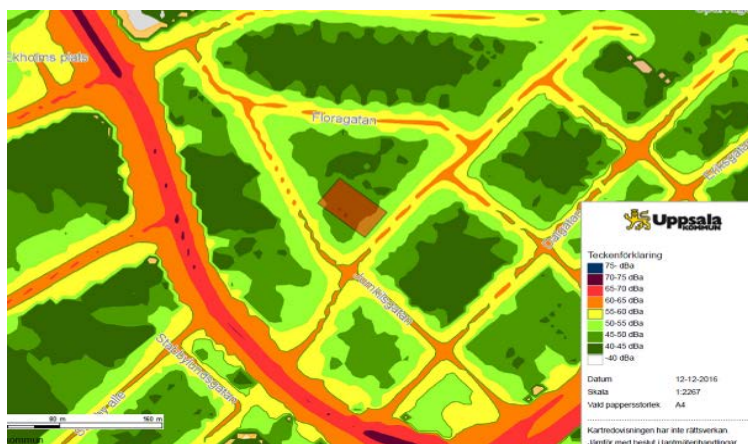
Markföroreningar beskrivs på föregående sida under rubriken ”Mark, vatten och geoteknik”

### Luft

Ett tätare gaturum med högre bebyggelse kan påverka luftcirkulationen vilket innebär att partikel- och luftföroreningshalter kan påverkas. Då gatan är relativt bred och värdena idag är låga bedöms dock halterna inte överskrida gällande miljö kvalitetsnormer för luft.

### Buller

För bostadsbebyggelse gäller riktvärdet 55dBA ekvivalent utanför fasad enligt Boverkets allmänna råd. Planområdet angörs via Norrlandsgatan, som enligt kommunens kartdatabas inte är nämnvärt belastad av buller (45-50 dB på fastigheten Luthagen 9:1).



Aktuell fastighet Luthagen 9:1 med utmätt trafikbuller.



## **Teknisk försörjning**

Avfall från bostäderna hämtas från Norrlandsgatan.

Avfallshantering för bostadsbebyggelsen föreslås ske i mindre sophus på kvarteretsmark. Angöring för renhållningsfordon sker från Norrlandsgatan i anslutning till sophuset. Sophämtning ska ske utan backningsrörelser och med en hårdgjord dragväg på maximalt 10 meter, enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Fastigheten har varit ansluten till dagvatten, vatten och el med anslutning i Norrlandsgatan.

De nya byggnaderna kommer att kunna ansluta med el, avlopp och vatten till Norrlandsgatan. Antagligen även Fjärrvärme från Norrlandsgatan.

Dagvatten kommer att tas omhand lokalt genom infiltrationsmagasin placerade på tomten. Dessa kommer att vara anslutna till dagvattennätet i Norrlandsgatan.

## **Dagvatten och dagvattenrecipient.**

Dagvatten från området rinner idag ut i det allmänna dagvattensystemet och ut i Fyrisån.

### *Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån*

Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap. Miljö kvalitetsnormen för Fyrisån, med avseende på förslag 2013, visar att denna har en måttlig ekologisk status och att den bedöms kunna uppnå en god ekologisk status 2021. Den kemiska statusen uppges som ”ej god” idag och bedöms inte kunna uppnå detta till 2021, detta på grund av föroreningar som kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenyletrar. Miljöproblem som idag finns i Fyrisån är exempelvis övergödning, syrefattiga miljöer och olika typer av miljögifter.

### *Dagvatten*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhantering ska ske i linje med Uppsala kommun dagvattenprogram, vilket bland annat innebär att planområdet inte ska belasta recipienten med föroreningar samt att flöden ska utjämnas vid behov. Detaljplanens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta kommer öka och därmed ökar mängden dagvatten. Dock handlar det om en marginell ökning varför det inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. I samband med planen ska förbättringsåtgärder göras. En dagvattenhantering har tagits fram som visar på förbättringar till följd av att gården planteras.

## **Offentlig och kommersiell service**

Det är enkelt att gå och cykla till Uppsala centrala delar från planområdet, cykelturen tar ungefär 15 minuter. Det finns också god möjlighet att utnyttja kollektivtrafiken. Det är enkelt att ta sig till de närmaste livsmedelsbutikerna som ligger på Ringgatan respektive Hällbygatan. Alldeles intill fastigheten ligger en låg- och mellanstadieskola, vilket innebär att det är möjligt för barn att gå eller cykla till skolan.

## **Samhälls- och naturresurser**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Planområdet ligger även i vattenskyddsområdets yttre zon. Enligt sårbarhetskartan är det låg risk att grundvattnet ska påverkas av föroreningar eftersom grundvattenmagasinet ligger under ett tjockt, tätande jordlager.

Planområdet ligger ungefär två kilometer från Stora torget och har goda förbindelser via gång- och cykelbanor, kollektivtrafik och bilgator.

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska åtgärder

### Ansvarsfördelning

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

## Tekniska åtgärder

### Utredningar

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

### Geoteknik

Bjerking AB har på uppdrag av GeZeluis arkitektur AB utfört en översiktlig geoteknisk bedömning på fastigheten Luthagen 9:1 2014 som underlag för gamla bygglovets samt inledande projektering av nya bostäder. Inför byggnation ska fördjupade undersökningar göras.

### Ledningar

Inom planområdet har följande ledningsägare ledningar:

- Vattenfall Eldistribution

Direkt utanför planområdet har IP-Only Networks AB, Skanova och Uppsala Vatten ledningar. Det kan finnas ytterligare, av Stadsbyggnadsförvaltningen, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns och att undersöka om ledningar som ligger i nära anslutning till fastigheten kan påverkas vid byggnation. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

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

### Vattenskyddsområdet

Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen. Dispens från länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet.

### Dagvatten

Detaljplanens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta kommer öka och därmed ökar mängden dagvatten. Dock handlar det om en marginell ökning varför det inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. I samband med planen ska förbättringsåtgärder göras. En dagvattenhantering har tagits fram som visar på förbättringar till följd av att gården planteras.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhantering ska ske i linje med Uppsala kommun dagvattenprogram, vilket bland annat innebär att planområdet inte ska belasta recipienten med föroreningar samt att flöden ska utjämnas vid behov.

## **Grundvatten**

Det skall beaktas att arbetsområdet är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala Kommuns vattentakt. Vid arbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvatten trycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län, d.v.s. i aktuellt fall djupare än ca +7,3.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsreglering**

Genomförande av detaljplanen förutsätter ingen fastighetsreglering etc.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

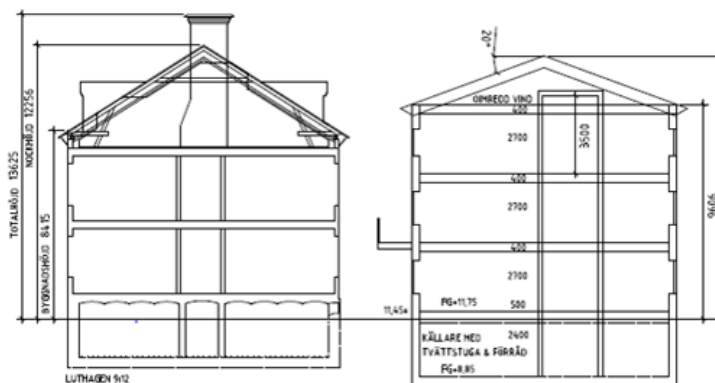
Nollalternativet utgör referensalternativ till det studerade planförslaget och beskriver vad som händer om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet innebär att gällande plan fortsätter att gälla vilket i sin tur innebär att fastigheten ändå kan byggas ut med ungefär samma byggrätt som den nya detaljplanen. Planförslaget medför en förtätning av området, vilket är helt i linje med översiktsplanens och innerstadsstrategins riktlinjer och visioner.

### Konsekvenser för miljöaspekter

#### Stadsbild

Den föreslagna detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i en central del av Uppsala. De nya föreslagna byggnaderna kompletterar och förstärker den befintliga bebyggelsestrukturen längs Norrlandsgatan. Den föreslagna bebyggelsen kompletterar befintliga bebyggelsestrukturer och fyller igen det tomrum som planområdet idag utgör vid Norrlandsgatan

Planen möjliggör en nockhöjd (12 m) som blir något lägre än husen intill. Detta illustreras med en sektion genom båda byggnaderna där detta förhållande redovisas.



Sektion genom båda byggnaderna. Illustration gjord av GeZelius Arkitekter.

#### Kulturmiljö

Planen berör inga dokumenterade kulturmiljövärden. Föreslagen detaljplan bedöms inte skymma något viktigt kulturhistoriskt värde eller kulturhistorisk vy mot domkyrkan eller slottet.

#### Naturmiljö samt Rekreation, idrott och friluftsliv

Planen påverkar inte naturmiljö och inte heller möjligheten till rekreation, idrott och friluftsliv.

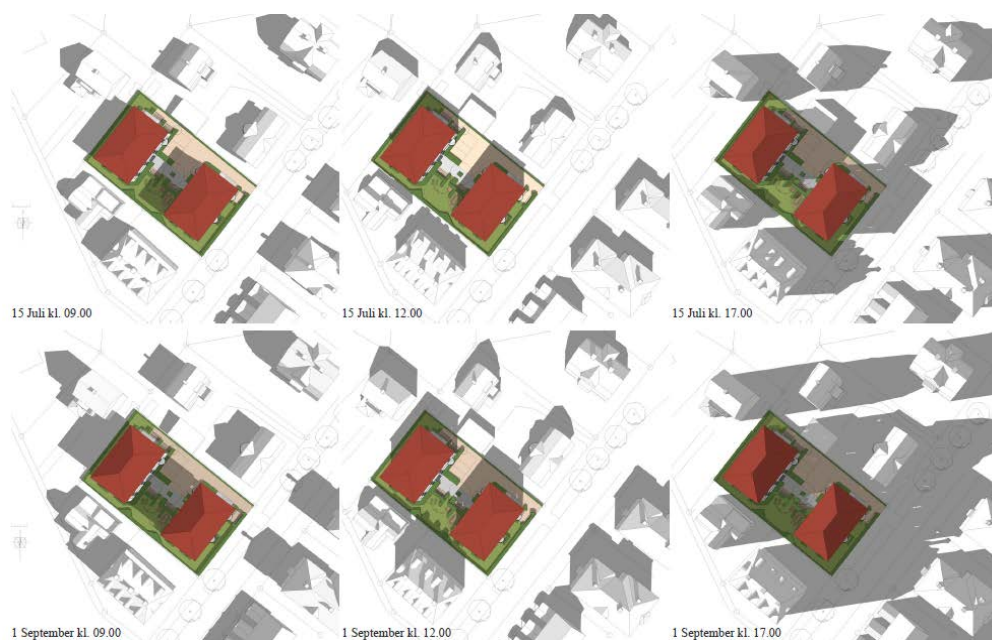
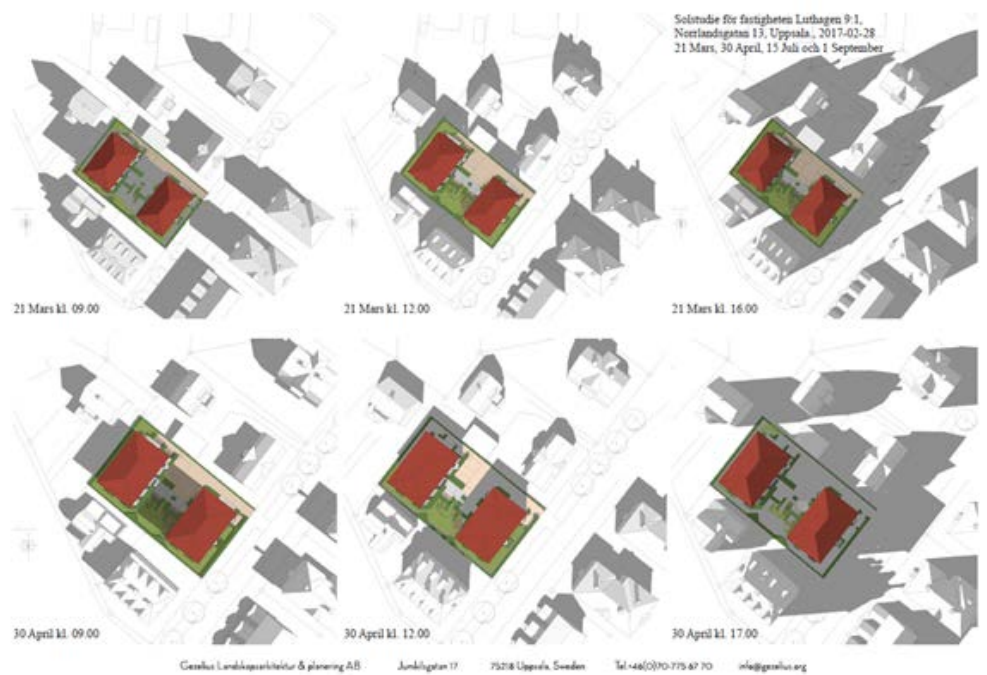
#### Hälsa och säkerhet

Fler bostäder innebär en liten ökning av biltrafiken, vilket i sin tur genererar exempelvis buller och partiklar. Då det rör sig om ett begränsat antal små lägenheter i ett centralt läge bedöms dock antalet tillkommande bilresor begränsat.

Eventuella markföroreningar saneras.

## Solinstrålning

Solstudier visar hur omgivningen, befintlig bebyggelse samt ny bebyggelse med ny bostadsgård påverkas av skuggningen av den nya bebyggelsen. Översta raden med bilder visar skuggor vid vårdagjämning och nedre raden vid sommarsolstånd.



*Solstudie för fastigheten Luthagen 9:1, Norrländsgatan 13,  
21 Mars, 30 April- 15 juli och 1 September*

## **Mark och vatten**

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

Det förekommer markföroreningar inom planområdet som kan behöva tas bort inför en byggnation av området.

Detaljplaneförslaget medger byggnation av två byggnader detta innebär att en viss minskning av infiltration av dagvatten blir följderna i och med ett genomförande av detaljplanen. Dagvattenhantering inom kvarteret kan delvis hanteras lokalt, renas och fördröjas, men behöver avledas till kommunens dagvattennät för att sedan nå recipienten Fyrisån. Ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer inte leda till en ökad belastning på recipienten Fyrisån och därför inte bidra till att Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för 2015 respektive 2021, se även under rubriken *"Miljö kvalitetsnormer för vatten"*.

Planförslaget ligger inom den yttre skyddszonen för grundvattentäkt. Det krävs dispens från Länsstyrelsen för att frångå de skydds föreskrifter som finns för området. Detaljplanen innebär inte någon negativ påverkan på grundvattentäkten, då förordnandet följs.

## **Resurshushållning**

Förtätning med bostäder innebär en effektiv markanvändning och ger förutsättningar för fler att bo nära service. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande med god tillgång till kollektivtrafik. Området har nära till attraktiva grönområden. Den byggbara marken kommer att bli optimalt utnyttjad. Befintliga gator och cykelvägar kan utnyttjas. Dessutom kan befintligt VA-, fjärrvärme- och elnät användas.

# **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

## **Översiktsplan**

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planen medger fler bostäder inom stadsväven.

## **Miljöbalken**

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planen berör inga riksintressen.

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

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljö kvalitetsnormer finns för Fyrisån och grundvattenförekomsten Uppsala–Vattholmaåsen. Dagvatten från planområdet avses renas och fördröjas innan det går ut i Fyrisån. Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka risken att Fyrisån inte kan uppfylla miljö kvalitetsnormen till utsatt målar. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka grundvattenförekomsten Uppsala–Vattholmaåsen negativt.

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

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2017

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Susanne Malo  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2017-03-23

Datum

Diarienummer

2017-06-13

PBN 2015-003263

## Detaljplan för Luthagen 9:1, Uppsala kommun

Standard förfarande

### **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**

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

#### **Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

Bondkyrko hembygdsförening

#### **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**

Trafikverket Region Öst

Luftfartsverket

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

### **Övrigt**

Upplandsmuseet

### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

Sökande

Kommunstyrelsen

### **Kommunalråd:**

Erik Pelling

Marlene Burwick,

### **Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

### **Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden