

Handläggare
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
2013/001600

Planbeskrivning

Luthagsstranden 50:1 m.fl.

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 16 september och 28 oktober 2015



Detaljplanen är framtagen som en byggherreplan av Archus arkitekter i Uppsala på uppdrag av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

Datum
2015-09-11Diarienummer
PBN 2013-001600

Detaljplan för kv Luthagsstranden, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

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

Idrott- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Räddningnämnden
Utbildningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Skanova Access AB
Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Uppsala kommun skolfastigheter AB
Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens övriga kapitel.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
STADSBYGGNADSVISION	9
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Plandata.....	9
Allmän områdesbeskrivning	10
Stadsbild	10
Kulturarv	12
Naturmiljö.....	13
Bebyggelse och gestaltning	13
Offentlig och kommersiell service.....	19
Friytor.....	20
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	23
Mark och geoteknik	23
Vattenområden	25
Trafik och tillgänglighet.....	26
Hälsa och säkerhet.....	31
Teknisk försörjning	36
PLANENS GENOMFÖRANDE	37
Organisatoriska åtgärder	37
Tekniska åtgärder	37
Ekonomiska åtgärder.....	40
Fastighetsrättsliga åtgärder	40
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	41
PLANENS KONSEKVENSER	42
Nollalternativ	42
Miljöaspekter	42
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	45
Översiktsplan.....	45
Miljöbalken.....	45

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Geoteknisk och miljöteknisk markundersökning
- Utredning om luftkvalitet
- 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. 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 som en byggherreplan av Archus arkitekter i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, Skolfastigheter AB, andra kommunala förvaltningar och Luthagens Strand AB.

Plankonsult har varit Archus arkitekter i Uppsala. Byggnaderna har tagits fram och illustrerats av Sweco Architects. Geoteknisk- och miljöteknisk undersökning och bullerutredning har tagits fram av Bjerking AB. Dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma. Luftspidningsutredning har tagits fram av SMHI. Illustrationsplan och sektioner har tagits fram av Tengbomgruppen Uppsala.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uppsala kommun Skolfastigheter AB har begärt planbesked för fastigheten Luthagen 50:1 för att möjliggöra nybyggnad av bostäder inom kvarteret enligt markanvisning. Samtidigt ses skolans ytor över och intilliggande parkstråk innehållande gång- och cykelväg.

De nya bostäderna föreslås uppföras längs med Luthagesplanaden som en komplettering av befintlig bebyggelsestruktur. Angöring till kvarteret avses ske via en ny lokalgata som även kan användas för angöring till skolan och idrottshallen. Parkeringar till de nya bostäderna ska lösas inom den nya fastigheten i parkeringsgarage i källarplan.

Uppförande av nya byggnader ska ta hänsyn till skolans verksamhet samt det allmänna å-stråk som i den östra delen av planområdet. Platsen för ny bebyggelse är utsatt för buller från Luthagesplanaden och från järnvägen (Dalabanan), särskild hänsyn ska tas till detta vid placering och utformning av den nya bebyggelsen samt tillkommande vistelseytor.

Inom planområdet ska en ny återvinningsstation inrymmas. Det allmänna gång- och cykelstråk som går längs med Fyrisån och järnvägen föreslås förbättras och tillgängligheten längs ån ökas.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planen berörs inte av riksintressen enligt MB 4 kap. Planområdet berörs av miljökvalitetsnormerna för Fyrisån och miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Uppsala- och Vattholmaåsarna enligt MB 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 2014-06-26, 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. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsestillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats för fler bostäder ska upprätthållas utom där det av t ex miljöskäl inte är möjligt.
- Planområdet är beläget i direkt kontakt med Fyrisån, vilken i översiktsplanen beskrivs som ett värdefullt blågrönt stråk genom staden, som ska värnas och utvecklas till att bli ett sammanhängande stråk för rekreation.
- Den föreslagna bebyggelsekomplettering längs Luthagesplanaden sker i enlighet med omgivande strukturer.
- Byggnader ska ha en placering och utformning som ansluter till befintlig bebyggelse längs Luthagesplanaden.
- Planområdet är bullerutsatt från Luthagesplanaden samt visst buller från järnvägen.

- Det aktuella planområdet omfattas av strandskydd som i nu gällande detaljplan är upphävt. När den nya detaljplanen vinner laga kraft återinförs strandskyddet. Strandskyddet behöver därför upphävas i den nya detaljplanen för att möjliggöra ett genomförande. Kravet på fri passage utmed vattnet uppfylls i det nya detaljplaneförslaget.
- Planområdet är beläget inom området för översvämningssrisk. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Ovan +9,4 meter beräknas återkomsttiden till 1 000–10 000 år. Detta har beaktats vid utformningen av detaljplanen.

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 kv. Luthagsstranden 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 sitt samrådsyttrande daterat 2014-09-19 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens övriga kapitel

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, markarbeten får heller inte leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån. Avloppsledningar för hushållspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.

Strandskydd

Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13–18§, i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet till 100 meter från strandlinjen.

I gällande detaljplan, PL 28F fastställd år 1944, är strandskyddet upphävt, när en ny detaljplan antas återinförs strandskyddet och behöver åter hävas för att marken ska kunna tas i anspråk. Kommunen kan häva strandskyddet om särskilda skäl finns enligt Miljöbalken 7 kap 18c§. För ett upphävande av strandskyddet ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

Då 100 meter strandskydd gäller längs Fyrisån kommer strandskyddet åter behöva upphävas för att möjliggöra ett genomförande av planen.

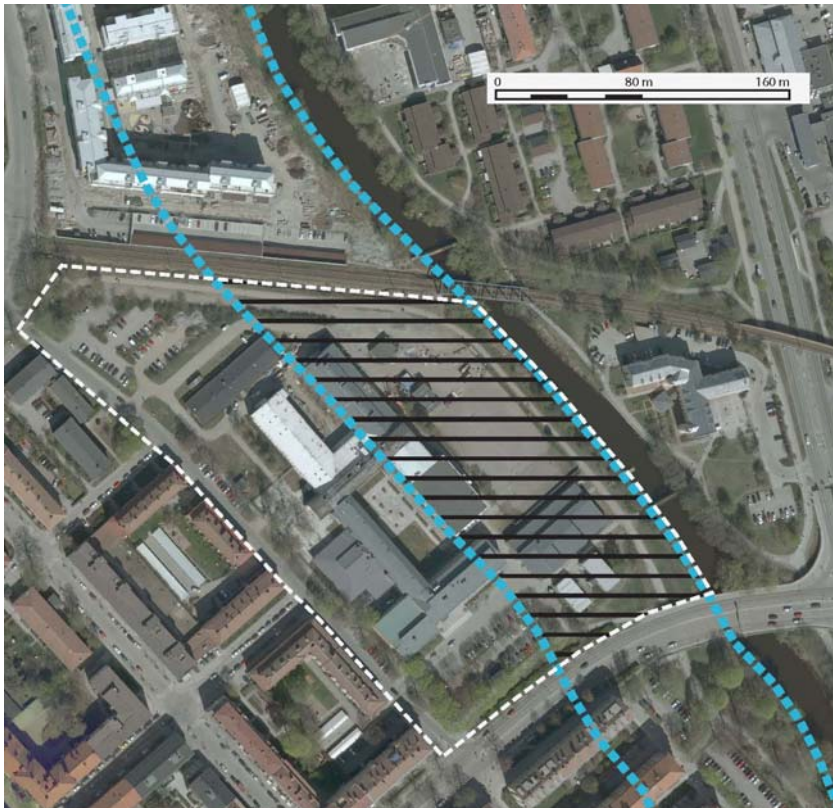
Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Intresset att ta planområdet i anspråk anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av innerstaden och för att tillgodose ett stort allmänt intresse genom att till skapa fler bostäder i centrala staden. En bebyggelseutveckling av planområdet är viktig för att binda samman centrala Uppsala med omkringliggande stadsdelar. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet. Stråket längs med Fyrisån planläggs som park vilket säkerställer en fri passage närmast strandkanten.

Strandskydd upphävs inte inom de delar av planområdet som omfattas av strandskydd och som utgörs av allmän plats.

Fri passage längs Fyrisån

Kravet på en fri passage utmed vattnet säkras i föreslagen detaljplan då det allmänna å-stråket ska bevaras och förstärkas. Området närmast Fyrisån bevaras som park (allmän plats), inom detta område upphävs inte strandskyddet. En utveckling av planområdet kan ge möjlighet till en förändring och uppgradering av å-stråket i det aktuella läget. Detta kan ske genom att fler sittplatser tillkommer längs sträckan och fler möjligheter ges till nära vattenkontakt. Å-stråket längs med aktuellt planområde föreslås bindas samman med å-stråket längs kvarteret Fyrisvallen, vilket skulle bidra till en ökad tillgänglighet längs med Fyrisån och samtidigt ger bättre förutsättningar för rekreation. Detta skulle kunna ske genom att förbättra den gångpassage under järnvägsbron i anslutning till planområdets nordöstra del.



Strandskyddets utbredning 100 meter, (streckat område mellan blå linjer) inom planområdet (vit linje).

Förenlighet med strandskyddets syfte

Planen bedöms förenlig med strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv genom att området närmast Fyrisån planläggs som park (allmän plats).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

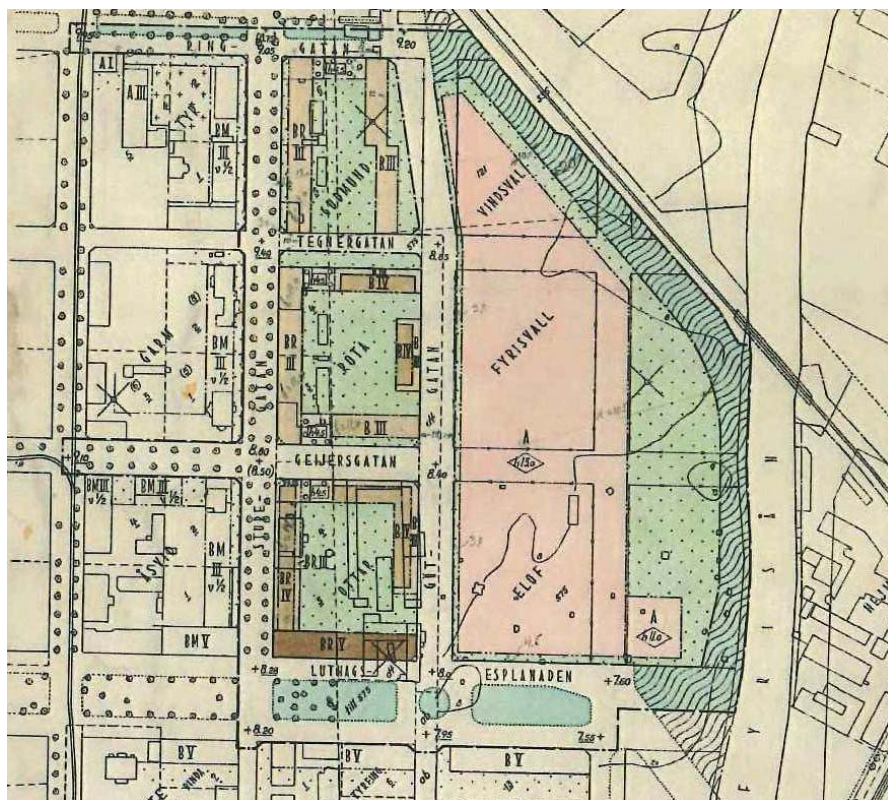
Planområdet ingår inom avgränsningsområde för innerstaden som ska kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats för fler bostäder ska upprätthållas utom där det av t ex miljöskäl inte är möjligt. Området ingår även i ett utpekad stråk lämpligt för tillskott av bebyggelse.

Planområdet är beläget utmed Fyrisån, vilken enligt översiktsplanen bildar ett värdefullt blå-grönt stråk som ska värnas och utvecklas till att bli sammanhängande. Dess rekreativa och sociala värden ska stärkas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt översiktsplanen är det även av stor vikt att korspunkter mellan stråk med olika karaktär utformas med stor omsorg. Översiktsplanen betonar även att inslaget av bostäder bör öka i de delar där sådana saknas för att stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet.

Det finns i översiktsplanen ett reservat för dubbelspårsutbyggnad, eller utbyggnad med mötesspår längs Dalabanan. Det behövs för att höja kapacitet och hastighet och underlätta pendeltågtrafik med stopp i Librobäck, Vänge och Järlåsa. Åtgärder som försvårar dubbelspårsutbyggnad, planskild anslutning till Ostkustbanan eller att tågstationer inrättas ska undvikas.

Detaljplaner

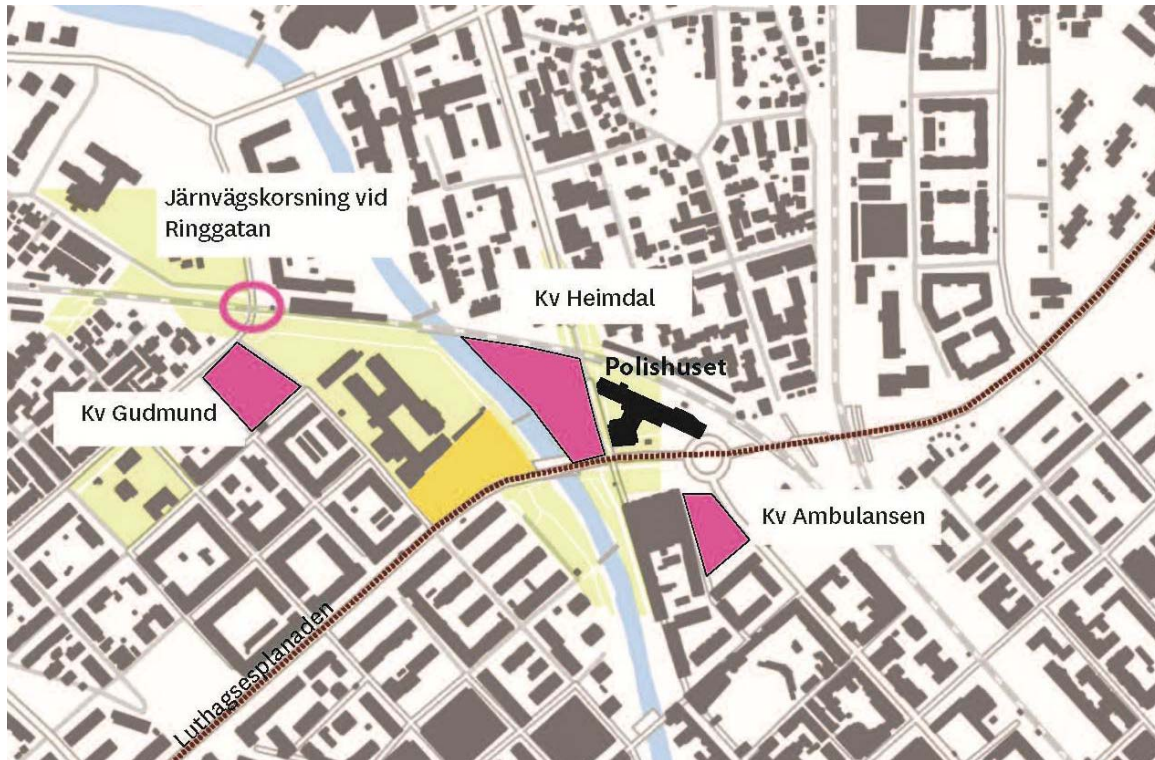
Gällande detaljplan medger markanvändningen A, allmänt ändamål, med en byggnadshöjd med 13 meter respektive 11 meter. Detaljplanen inrymmer även markanvändningen park eller planterad allmän plats, som idag utgörs av idrottsytor samt gång- och cykelstråket utmed Fyrisån.



Utdrag ur gällande detaljplan för kv. Luthagsstranden.

Intelligande projekt

I kvarteret Gudmund, på motsatt sida Götgatan från aktuellt planområde, uppförs bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna ut mot Götgatan. Bebyggelsen medges en höjd med fyra till fem våningar. Byggnation pågår även i kvarteret Heimdal, på motsatt sida av Fyrisån, där det uppförs bostäder och kontor med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna. Byggnaderna får uppföras med fyra till sex våningar. I kvarteret Ambulansen, sydöst om planområdet, uppförs bostäder i sex till åtta våningar med verksamhetslokaler i bottenvåningarna.



Pågående byggnadsprojekt i närområdet markerat med rosa, område för den nya föreslagna bebyggelsen i aktuell detaljplan är markerat i gult.

Dalabanan

Det finns planer på en framtida planskild korsning där Ringgatan idag korsar järnvägen. För att möjliggöra en planskild korsning krävs vissa anpassningar i gatunätet. I samband med planarbetet för kvarteret Seminariet, strax norr om järnvägen, har trafiktekniska studier tagits fram för sänkningen av Ringgatan vilka är relevanta även för områden söder om järnvägen. Götgatan behöver stängas för trafik vid en ombyggnad till planskild korsning då anslutningen till Ringgatan skärs av. En vändplan, tillräckligt stor för underhållsfordon, behöver därför kunna anordnas och utanför denna parallellt med Ringgatan behövs en cirka 50 meter lång ramp för gång- och cykeltrafik anordnas. Dessa anpassningar utgör förutsättningar i detaljplanen.

STADSBYGGNADSVISION

Målsättningen med den nya föreslagna bebyggelsen inom planområdet är att skapa möjlighet för nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge i staden. Den föreslagna bebyggelsen kompletterar befintliga bebyggelsestrukturer och fyller igen det tomrum som finns vid aktuellt planområde längs Luthagsplanaden. Ett tillägg av bebyggelse i detta läge bidrar till stadsmässighet i form av bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna vilket kan antas medföra ökad rörelse och aktivitet i kvarteret och längs med å-rummet.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget cirka en kilometer norr om Uppsala centrum, i främre delen av Luthagen. Området avgränsas av Luthagsplanaden, Götgatan, Ringgatan, järnvägen (Dalabanan) samt av Fyrisån.



Översiktsskarta över områdets placering i staden. Planområdet är markerat i gult, Archus.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 5 hektar (=50 000 kvm). Planområdet utgörs av fastigheten Luthagen 50:1 som ägs av Skolfastigheter AB och fastigheterna Luthagen1:4 samt 1:28 vilka ägs av Uppsala kommun.

Dåvarande fastighetsnämnden i Uppsala beslutade 2011-12-15 att anvisa mark för uppförande av bostadsrätter samt förskola till Luthagensstranden AB inom fastigheten Luthagen 50:1. Marken övergick senare till Skolfastigheter AB som har ansökt om en ny detaljplan för att möjliggöra denna markanvisning.

Tidplan

Samrådsbeslut under tredje kvartalet 2015
Granskningsbeslut under första kvartalet 2016
Beslut om antagande under andra kvartalet 2016

Tidplanen för projektets genomförande är att bostadsprojektet ska påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Bostäderna avses att byggas ut etappvis.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planområdet är centralt beläget och att en förändring av platsen är betydelsefull för utvecklingen av centrala Uppsala. Detaljplanen fortsätter att gälla fram till dess den ändras eller upphävs.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Luthagen mellan Luthagesplanaden, Götgatan och järnvägen Dalabanan. Luthagen utgörs av bebyggelse i form av flerfamiljshus främst från 1940 och 1950-talet. Planområdet domineras idag av Fyrisskolan med omgivande friytor. Skolan grundades 1945 och byggdes sedan ut på 1960-talet och 1980-talen. Planområdet ligger utmed Fyrisån vilken utgör ett värdefullt rekreativstråk centralt i staden.



Illustration som visar dagligvarubutiker i närområdet markerat med röda punkter och planområdets läge markerat med gult, Archus.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av Fyrisskolan med omgivande ytor kopplade till skolans verksamhet. Skolans utemiljö är idag i stort behov av upprustning. Ett allmänt gång- och cykelstråk finns längs med Fyrisån. Det finns idag inga direkta kopplingar från Götgatan till å-rummet.

Å-rummet längs med Fyrisån är ett värdefullt och uppskattat stadsrum för olika typer av aktiviteter och upplevelser. Det ger invånarna möjlighet till rekreation och friluftsliv centralt i Uppsala stad. Planområdet ligger vid början av en planerad förlängning av åstråket norrut, som går från stadskärnan vidare längs ny bebyggelse på Fyrisvallen vidare mot Libroängen och norrut mot Librobäck.

Gång- och cykelvägen går längs med Fyrisån och följer sedan järnvägen norrut mot Ringgatan. En provisorisk passage under järnvägen, längs med ån, finns mellan aktuellt planområde och bebyggelsen i det angränsande bostadskvarteret Fyrisvallen.

Fyrisån, som blå-grönt rekreativstråk med gång- och cykelbanor, länkar samman de nya bostadskvarteren och centrum och skapar säkra och attraktiva grönstråk. Dessa stråk blir en värdefull rekreativ resurs och en viktig del av stadsbilden. Parkstråket längs Fyrisån har i detta avsnitt naturmarkskaraktär.



Parkstråket vid gång- och cykelbanan längs Fyrisån.

Förändringar

Föreslagen detaljplan möjliggör en stadsmässig bostadsbebyggelse i en central del av Uppsala, längs med Luthagesplanaden. De nya föreslagna byggnaderna kompletterar och förstärker den befintliga bebyggelsestrukturen längs Luthagesplanaden. Tillgängligheten till å-rummet förstärks från centrala stadskärnan och norrut samtidigt som tillgängligheten till åstråket förbättras från Götgatan och för de boende i kvarteren väster om planområdet.



Illustration av den nya bebyggelsen sett från östra sidan av Luthagsbron, Sweco architects.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger på gränsen till område för riksintresse för Uppsala stad. Riksintresset pekar i huvudsak ut de delar av Uppsala som ligger väster om ån som intressanta men nämner att Uppsala generellt har en mängd lämningar från medeltid, Vasatid och senare århundraden. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområde. Inom detta område bör det i samband med väsentliga förändringar inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö klargöras i vilken utsträckning objekten är skyddsvärda. Inom planområdet finns dock inga särskilt utpekade kulturmiljövärden.

Planområdet gränsar mot delar av borte Luthagen som tagits upp som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt KF-beslut, 1988. Här gäller främst att gestaltning, volymer och höjder i planområdet ska ta hänsyn till intilliggande bebyggelsekvarter.

Förändringar

Vid utveckling av planområdet enligt föreslagen detaljplan kommer den nya planerade bebyggelsen få en viss påverkan på äldre intilliggande bostadskvarter i Luthagen. Detta då ingen bebyggelse tidigare funnits på platsen där man nu avser uppföra bostäder. Den nya föreslagna bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till befintliga värden som gestaltning, volymer och höjder samt bebyggelsestrukturer i närområdet. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka den befintliga bebyggelsen eller riksintresset för Uppsala stad negativt.

Naturmiljö

Förutsättningar

Generellt biotopsskydd

Luthagesplanaden och Götgatan är kantade av trädalléer, dessa är skyddade av det generella biotopsskyddet. Inför avverkning av träden kan ansökan om dispens från biotopsskyddet behöva beviljas av länsstyrelsen.

Flora och fauna

Årummet är ett värdefullt blå-grönt stråk centralt i Uppsala. Längs Fyrisån, inom aktuellt planområde, finns enligt kommunens naturdatabas ett antal skyddsvärda träd, dessa utgörs av en skogsalm och fyra oxlar med en omkrets på stammarna på cirka två meter.

I Fyrisån lever den hotade arten Asp, ett projekt har genomförts i syfte att öka den biologiska mångfalden i ån och för att återintroducera arten.

Strandskydd

Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13–18§, i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet till 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är i nu gällande detaljplan för kvarteret Luthagsstranden upphävt.

Förändringar

Generellt biotopsskydd

I samband med uppförandet en ny telestation, vilken ska ersätta befintlig telestation, kan ett av träden längs med Luthagesplanaden behöva avverkas. Inför avverkning av träd längs Luthagesplanaden kan ansökan om dispens från det generella biotopsskyddet behöva beviljas av länsstyrelsen.

Flora och fauna

Vid urgallring och förändringar längs åstråket ska skyddsvärda träd bevaras och stor hänsyn ska tas vid markarbeten nära träden.

Ett visst byggnadsarbete i och i närheten av vattnet kan komma att utföras för att möjliggöra anläggning av bryggor i syfte att skapa ett attraktivt årum och för att få nära vattenkontakt. Den hotade fiskarten Asp och dess livsmiljö ska beaktas vid detta anläggningsarbete.

Strandskydd

Strandskydd *Strandskydd upphävs inom planområdet, utom på allmän plats såsom park, gata och gång- och cykelväg*

Strandskydd upphävs inom de delar av planområdet som berörs av detta, utom på allmän plats. Då planen ligger inom område för strandskydd enligt MB 7 kap 13–18§ upphävs detta inom det aktuella området för att ett genomförande av planen ska vara möjligt. Detta beskrivs mer utförligt under rubriken Miljöbalken 7 kap. Utmed Fyrisån, i parkstråket, kvarstår strandskyddet och tryggar allmänhetens tillgång till årummet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bebyggelsen i Luthagen utgörs till största delen av bostadshus från 1930 till 1960-talet med tre till fem våningar i putsad fasad i en varm färgskala. Längs med Luthagesplanaden är bebyggelsen något högre med fem till sex våningar. Byggnaderna längs Götgatan är mestadels uppförda i tre våningar samt något hus med en fjärde indragen våning. I kvarteter Gudmund byggs nya bostäder med fyra till fem våningar.



Befintlig äldre bebyggelse, längs med Luthagesplanaden.

Längs med Fyrisån i kvarteret Fyrisvallen strax norr om järnvägen, Dalabanan, har nyare bostadshus uppförts med fyra till sex våningar samt med en sjunde indragen våning på delar av bebyggelsen.

Planområdet domineras idag av Fyrissskolan som har sina äldsta delar från 1940-talet ritad av Gunnar Leche, dåvarande stadsarkitekt i Uppsala. Skolan har sedan byggts ut på 1960- och 1980-talen. Skolbyggnaden är mestadels uppförd i rött tegel med platt tak, byggnaden har en central placering på fastigheten.



Fyrissskolans södra del med huvudentré som vetter mot Luthagesplanaden, i bakkant syns teknikbyggnaden som behöver rivas för att möjliggöra ny bebyggelse.

Parkeringsytor finns på den norra och södra delen av skolområdet med infart från Götgatan. Längs med Fyrisån finns idrottsytor som tillhör skolan, närmast ån och järnvägen finns ett allmänt större gång- och cykelstråk som utgörs av parkmark.

Inom det område som avses bebyggas med bostäder finns idag skolans teknikhall, uppförd i rött tegel, en parkeringsplats, en gång- och cykelväg samt en gräsyta.

Förändringar

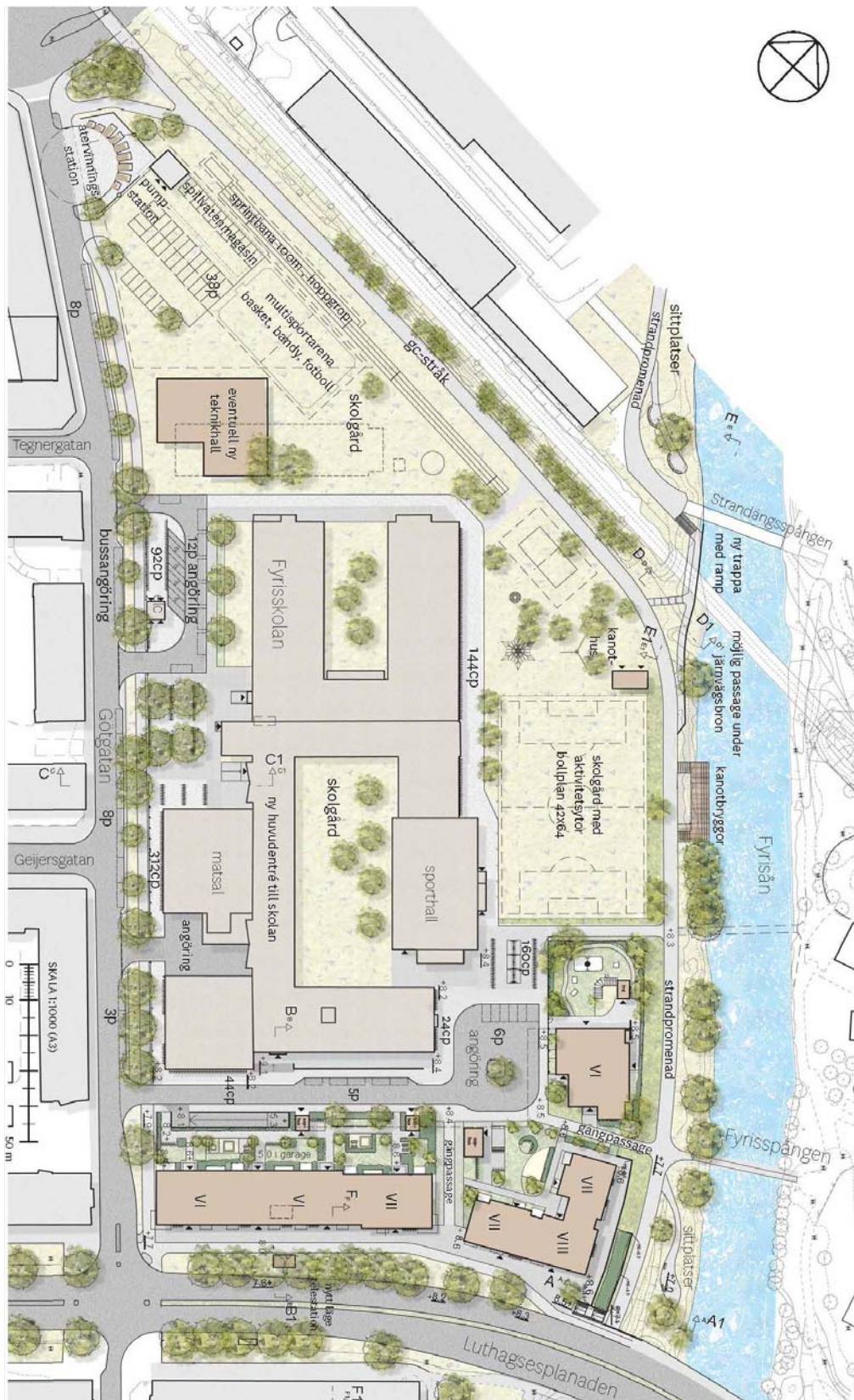
Detaljplanen möjliggör bostäder längs med Luthagesplanaden med möjlighet till centrumverksamhet i delar av bottenvåningarna. Bebyggelsen föreslås uppföras med sex till åtta våningar. Den nya bebyggelsen bidrar till att cirka 130 nya lägenheter tillkommer inom planområdet.

Skolans markanvändning bekräftas i föreslagen detaljplan. En teknikhall byggd på 1980-talet kommer att behöva rivas för att ett genomförande av aktuellt detaljplaneprojekt ska kunna vara möjligt.

Gestaltning

De nya byggnaderna ska ha genomgående entréer för att uppnå god tillgänglighet och ge Luthagesplanaden karaktär av stadsgata. Verksamhetslokaler ska kunna inrymmas i delar av kvarterets bottenvåningar för att möjliggöra för mindre butiker samt restauranger att etablera sig i kvarteret. Detta kan ge bidra till ett mer aktivt stadsliv i kvarteret.

- S** *Skola*
Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning skola och reglerar byggrätten för skolan och möjliggör uppförande av en ny teknikhall i ett nytt läge. Skolans byggrätt begränsas i det läge där ett nytt spillvattenmagasin anordnas.
- BCP** *Bostäder, centrumverksamhet, parkering*
Detaljplanen prövar möjligheten för att uppföra bostadsbebyggelse med lokaler för centrumverksamhet i delar av bottenvåningarna ut mot Luthagesplanaden. Kvarteret är centralt beläget i staden och har idag ett relativt litet serviceutbud. Bestämmelsen parkering motiveras av att garaget ska kunna ha en separat fastighetsägare i de delar där marken ovan garage utgörs av allmän plats i form av lokalgata, park och gång- och cykelväg.
- e₁** *Största bruttoarea i kvm ovan mark*
Bruttoarea syftar till att reglera den nya bebyggelsens exploateringsgrad i de delar som ges en friare möjlighet till varierande våningshöjder.
- e₂** *Minsta bruksarea i kvm för verksamhetslokaler i bottenvåning*
Bestämmelsen reglerar en minsta area för centrumverksamhet som ska möjliggöras inom byggrätten.
- BS** *Bostäder, förskola*
I den fristående byggnaden, punkthuset, föreslås bostäder kunna uppföras med möjlighet att anordna förskola i bottenvåningen. Det kan inrymmas två förskoleavdelningar i bottenvåningen. Det ges i detaljplanen utrymme för att anordna en inhägnad gård i direkt anslutning till förskolans verksamhet.



Planillustration över hela planområdet med skolområdet överst i bilden och den nya bostadsbebyggelsen nederst i bild. Brunt färgade byggnadskroppar utgör ny föreslagen bebyggelse, Tengbom.

Utformning

Ny föreslagen bebyggelse som uppförs i anslutning till Götgatan ska relatera till den befintliga bebyggelsens skala i intilliggande kvarter längs Luthagesplanaden. Ny bebyggelse närmast Götgatan, regleras med bestämmelse som tillåter en byggnadshöjd av 20 meter och en våningshöjd med sex våningar. Bebyggelsen trappas sedan upp i höjd till sju våningar, med en byggnadshöjd av 23 meter. Vid hörnet närmast Fyrisån går byggnaderna upp till åtta våningar, med en totalhöjd av 31 meter. Bestämmelserna som reglerar våningsantal, byggnadshöjd och totalhöjd syftar till att ge den nya bebyggelsen variation och en rörelse i höjd längs med Luthagesplanaden. Bebyggelsen närmare Fyrisån avses få ett modernare uttryck i utformning och material både av fasader och tak.

VI, VII, VIII *Högsta antal våningar*

Den nya bebyggelsen närmast Götgatan föreslås uppföras med sex våningar, vilket kan relateras till den intilliggande bebyggelsens våningsantal med fem våningar där vissa byggnader är uppförda med takvåning. Den nya bebyggelsen föreslås öka i höjd upp till åtta våningar närmare Fyrisån, vilket kan motiveras av den nyare högre kvartersbebyggelsen i kvarteret Fyrisvallen intill Fyrisån strax norr om järnvägen. Den nya bebyggelsen höjd anknyter även till de punkthus, från 1950-talet, i sju våningar i parkstråket längs Fyrisån strax söder om Luthagesplanaden. Den nya föreslagna bebyggelsen skymmer inga viktiga siktlinjer in mot staden eller andra viktiga stråk.



Byggnadshöjd i meter

Bestämmelsen begränsar byggnadshöjden för den nya bebyggelsen. Föreslagen byggnadshöjd relaterar till intilliggande bebyggelsens byggnadshöjder.



Minsta respektive största taklutning i grader

Syftet med föreslagen byggnadshöjd och taklutning är att reglera utformningen av den nya bebyggelsen så att denna ska harmoniera med intilliggande kvarter.



Högsta totalhöjd i meter

Bestämmelsen högsta totalhöjd syftar till att ge möjlighet att i delar av det nya föreslagen kvarteret skapa en varierad takutformning med olika takvinklar.



Illustration över hur den nya föreslagna bebyggelsen kan variera i höjd och våningsantal sett från Luthagesplanaden, Sweco architects.

f₁ *Byggnader ska utformas med god arkitektonisk kvalitet och en omsorgsfull färgsättning.*

Bestämmelsen syftar till att betona vikten av hög arkitektonisk kvalitet och att gestaltningen av den nya bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse i Luthagen. Bestämmelse betonar även vikten av att visa hänsyn till befintliga kulturmiljövärden i närområdet.

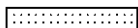
- f₂ *Takterass får anordnas mot bostadsgård*
Takterasser får anordnas, dessa ska vara vända in mot bostadsgårdarna för att bevara karaktären på bebyggelsen och taklandskapet ut mot Luthagesplanaden.
- f₃ *Takterass får anordnas mot bostadsgård med en sammanlagd yta av 180 kvm med en enskild yta med maximalt 60 kvm.*
Bestämmelsen reglerar så att takterasserna inte förändrar uttrycket för områdets taklandskap. I Luthagen förekommer både takterasser och så kallade piskterasser i viss omfattning.

Placering

Förgårdsmark mellan de nya byggnaderna och gång- och cykelvägen längs Luthagesplanaden ska vara hårdgjord och utformas stadsmässigt. Förgårdsmarken ska inrymma cykelparkeringar dels för besökande och boende i kvarteret, dels för besökare till verksamheterna i bottenvåningarna. Placering av de nya byggnaderna förhåller sig till Luthagesplanaden som övrig bebyggelse längs esplanaden.

För att möjliggöra en framtida omvandling av Luthagesplanaden ges i aktuell detaljplan samma förutsättningar i gatusektionen som i intilliggande kvarter.

- p₁ *Byggnader ska placeras i fastighetsgräns mot gata och i egenskapsgräns mot prickad mark.*
Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässighet där byggnaderna möter gatan och upplevs som en del av stadsrummet.
- v₂ *Ovan 3,5 meters frihöjd får balkonger kraga ut högst 1,2 meter över prickad mark mot Luthagesplanaden, mot Fyrisån får balkonger kraga ut över prickad mark med 1,5 meter. Under lägsta frihöjd 3,5 meter får balkonger kraga ut 0,3 meter över prickmark mot Luthagesplanaden.*
Denna bestämmelse möjliggör att balkonger kan kraga ut över kvartersmark, för att möjliggöra en utformning som relaterar till omgivande bebyggelses balkonger.

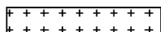


Byggnad får ej uppföras

Byggnader får inte uppföras på prickad kvartersmark mellan bostadsbebyggelsen och Luthagesplanaden, denna yta behöver vara tillgänglig för entréer och för att anordna cykelparkeringar samt möjliggöra för en mindre uteservering på den egna kvartersmarken mot Fyrisån.

Prickad mark mot Götgatan, inom skolans fastighet, skapar en enhetlig bebyggelsestruktur och möjliggör angöring till skolans södra entré från den nya lokalgatan.

I den norra delen av planområdet är kvartersmarken prickad då det nyligen anlagts ett underjordiskt spillvattenmagasin på platsen. Spillvattenmagasinet får inte bebyggas eller belastas för tungt och fundament får ej anordnas.



Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader och byggnad för ramp i en våning

Denna bestämmelse tillåter uppförande av mindre komplementbyggnader både i form av sophus men även mindre byggnader för exempelvis förskolans verksamhet. Den ramp som går ner till parkeringsgaraget föreslås överbyggas med tak.



Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Enstaka komplementbyggnader i en våning får uppföras.

Ovan parkeringsgaraget ska bostadsgårdar anordnas och utformas till en trevlig utemiljö för de boende, detta kräver att bjälklaget är plomberbart. Mindre komplementbyggnader får uppföras exempelvis mindre lusthus och redskapsbodur.



Vy sedd från Luthagesplanaden mot den nya föreslagna bebyggelsen, Sweco arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är centralt beläget i Uppsala med butiker och annan service inom promenadvstånd. Ett antal kommunala förskolor finns i närområdet och det finns en kommunal gymnasieskola inom planområdet. I kvarteret Seminariet finns även en närliggande friskola, Uppsalas Musikklasser, för årskurs 3-9.

Förändringar

BC

Centrumverksamhet. I bebyggelsens bottenvåning ut mot Luthagesplanaden ska centrumverksamhet kunna inrymmas.

I delar av den nya bebyggelsen möjliggörs lokaler i bottenvåningen för verksamheter som handel, service och andra besöksfunktioner i ett centralt läge. Detta kan bidra till ett varierat och levande kvarter.

V3

Lokaler ska ha en invändig höjd om minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag. Färdigt golv i verksamhetslokaler ska ansluta till marknivåer vid entréer.

Verksamhetslokalerna ska ha en minsta invändig höjd med 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag vilket möjliggör etablering av restauranger och

liknande verksamheter vilka kräver en högre takhöjd. Lokalerna ska ansluta med färdigt golv mot gatumark vid entréerna för att tillgodose kraven på tillgänglighet.

BS *Bostäder. Förskola ska anordnas i bottenvåningen.*
I detaljplanen ska möjlighet finnas att anordna en förskola i bottenvåningen på det fristående punkthuset närmast skolan. Ytor för utevistelse för förskoleverksamheten kan anordnas på den egna kvartersmarken.

Friytor

Förutsättningar/Förändringar

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ska anordnas så att en trevlig utemiljö skapas för de boende i kvarteret. Den kvartersmark som ligger närmast skolans idrottsytor ska utgöra gård till den förskoleverksamhet som ska inrymmas i punkthuset.

gård *Bostadsgård ska finnas med planteringar och plats för utevistelse och lek.*
Detaljplanen ger förutsättningar för bostadsgårdar i ett skyddat och bullerdämpat läge. Bostadsgårdarna ska utformas med planteringar och plats för utevistelse och lek för att tillgodose det nära behovet av utevistelse.

Skola

Skolan har ytor för utevistelse och idrott i anslutning till skolbyggnaderna. Dessa ytor är idag i behov av upprustning.

Rekreatiionsstråk

Det finns goda möjligheter till utevistelse i det blågröna rekreatiionsstråk som årummet utgör och som ligger i direkt anslutning till den nya föreslagna bebyggelsen. Det finns även möjlighet att länka samman åstråket med en ny förbättrad passage under järnvägsbron, på den västra sidan om ån. Detta skulle skapa möjlighet till ett sammanhållet rekreatiionsstråk på båda sidor av Fyrisån.



Grönstruktur längs Fyrisån och i närhet till planområdet, Tengbom.



Idag finns en provisorisk passage under järnvägsbron i anslutning till planområdet.

Föreslaget bebyggelsetillskott i kvarteret bedöms kunna få en positiv inverkan på årummet längs med Fyrisån då stråket blir mer tillgängligt vilket kan bidra till att fler människor vistas och passerar området. Den aktuella delen av åstråket kan utvecklas till en attraktivare utemiljö liknande de miljöer som under senare tid tillskapats utmed Fyrisåns stränder. Möjlighet finns att öka tillgängligheten till vattnet och samtidigt förbättra vistelseytorna längs åstranden t ex med fler sittplatser. Samtidigt finns en ambition att binda samman åstråket i innerstaden och därmed öka möjligheterna för rekreation längs hela åstråket.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett kanothus längs ån. En ny brygga kan komma att anordnas som ökar möjligheterna till nära vattenkontakt och förbättrar t ex sjösättning av kanoter.



Brygga som idag utgör vattenkontakt längs aktuellt parkavsnitt längs Fyrisån.

PARK

Park

Markanvändningen park bibehålls längs med åstråket och längs det gång- och cykelstråk som finns längs med järnvägen för att säkra allmänhetens tillgänglighet till årummet och till anslutande gång- och cykelstråk.



Det allmänna parkstråket längs Fyrisån strax norr om järnvägsbron.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Enligt lagen (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- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Tillgängligheten till bostäderna ska lösas på den egna kvartersmarken mot bostadsgårdarna.

entréer

Entréer ska vara genomgående

Bestämmelsen säkrar tillgängligheten till de nya bostäderna samtidigt som bebyggelsen upplevs mer stadsmässig med entréer mot Luthagesplanaden. Lägenheter och hissar kommer att ligga på en högre nivå än entréplanet, ett lyftbord alternativt mindre hiss anordnas för att klara tillgängligheten till det första våningsplanet.

V3

Färdigt golv i verksamhetslokaler ska ansluta till marknivåer vid entréer.

Detta säkrar att de nya verksamhetslokalerna blir tillgängliga från utanförliggande marknivåer.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Marken inom planområdet består till stor del av mäktiga lerlager, upp till 20 meter, av så kallad kohesionsjord. Kohesionsjorden utgörs av lera som uppvisar torrskorpekaraktär, det vill säga fast beskaffenhet till cirka en meters djup för att därunder i huvudsak vara av lös- till halvfast beskaffenhet. Marken överst utgörs av ett fyllningslager med varierande mäktighet på cirka en meter. Friktionsjorden under leran har inte undersökts, men bedöms utgöras av sand ovan fastare lager av morän. På större djup återfinns berg.

Markföreningar

För bedömning av jordprovernas föroreningsnivå har Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM, enligt rapport 5976, använts.

- KM - Känslig markanvändning, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Grundvatten inom och intill området skyddas.
- MKM - Mindre känslig markanvändning, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Grundvatten 200 meter nedströms området skyddas.

Några av de borrhöjningar där jordprov tagits visar på att det finns halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) men under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I några av borrhöjningarna har halter av PAH (polycykliska aromatiska föreningar) med hög molekylvikt påvisats. En borrhöjning har uppvisat halter av PAH med medelhög och hög molekylvikt där bly och kvicksilver påvisats och i ytterligare en borrhöjning påvisades halter av bly. De analyserade proverna av underliggande lerlager samt ett samlingsprov uppvisar halter under riktvärdet för känslig markanvändning

Förändringar

Leran har en relativt stor mäktighet och betraktas som relativt sättningbenägen. I princip kan alla belastningsökningar på leran förväntas ge upphov till sättningar. Viktigt att beakta vid projekteringen är således att undvika större uppfyllnader i delar där marken är känslig för sättningar, exempelvis vid entréer, ledningsanslutningar eller dylikt.

Grundläggning av ny teknikbyggnad, som ska ersätta den tidigare teknikbyggnaden, längs Götgatan, kan grundläggas med hjälp av pålar slagna till fast botten. Om byggnaden utförs med lätt stomme och en jämn lastfördelning och att mindre sättningar kan accepteras bedöms det finnas möjlighet att grundlägga direkt i mark utan pålar. Detta kräver dock en kontroll av lerans sättningsegenskaper samt byggnadens lastförutsättningar.

Bostäder i den södra delen av fastigheten avses byggas med ett genomgående parkeringsgarage under hela bostadsdelen som dessutom sträcker sig en bit utanför husen. Lerdjupet varierar från cirka 34 meter vid Götgatan till cirka 58 meter vid Luthagsbron. Utkragande garage och ojämna lerdjup komplicerar grundläggningen en aning. Rekommendationen är att grundlägga samtliga delar med kohesionspålar även om lerdjupet är begränsat upp mot Götgatan där det kan behövas fler pålar. Lastskillnaden är stor då delar av garaget överbyggs med bostäder och delar överbyggs med gård och gata. Vid grundläggning kan detta innebära en risk för ojämna sättningar, om gränzonerna inte går att lösa konstruktivt.

Alla byggnader längs ån har förutsatts vara pålade, vilket innebär att någon tillskottslast från byggnad ej tillförs på markytan. Vid pålning längs Fyrisån måste dock risken för jordrörelser beaktas så att stabiliteten mot ån inte äventyras. Även uppfyllnader utmed Fyrisån kan leda till stabilitetsproblem. Detaljerade utredningar och beräkningar sker i projekteringskedet.

Delar av den intilliggande bebyggelse, bland annat Fyrisaskolan, har en grundläggning med träpålar vilket medför att schaktarbeten måste utföras så att utdränning ej sker. Med tanke på avståndet till aktuella byggnader bedöms dock risken vara relativt liten.

Utkragande garage och ojämna lerdjup komplicerar grundläggningen en aning. Rekommendationen är att grundlägga alla delarna med kohesionspålar även om lerdjupet är lite begränsat upp mot Götgatan

vilket kommer att leda till att det kan bli lite fler pålar där. När det gäller garagen är det stor lastskillnad där grundläggning ska ske för enbart garage kontra garage med bostadshus ovanför vilket kommer att innebära en risk för ojämna sättningar om det inte går att lösa gränsszonerna konstruktivt.

Vattenområden

Förutsättningar

Vattenskyddsområdet

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.

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst Uppsalaåsen-Uppsala

Inom planområdet finns goda uttagsmöjligheter av dricksvatten, det ingår i vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. För grundvatten Uppsalaåsen-Uppsala finns miljö kvalitetsnormer. Både den kvantitativa statusen är idag god. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2015. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2015.

Ytvatten

Planområdet ligger i direkt anslutning till Fyrisån och har stor inverkan på platsen. Utmed ån finns ett välanvänt rekreativstråk för gående och cyklister. Längs strandkanten växer ett antal stora träd. I Fyrisån lever även den hotade fiskarten Asp.

Vid utvecklingen av planområdet ska vattenområdet Fyrisån och den livsmiljö den bland annat utgör för fiskarten Asp, hanteras med stor hänsyn och försiktighet. Aspen är skyddsvärd enligt EU:s vattendirektiv. Vid utvecklingen av det aktuella parkområdet utmed ån kan bryggor komma att anläggas för att skapa ett attraktivt parkstråk utmed ån. Även detta anläggningsarbete ska ske med stor hänsyn till vattenområdet.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån och för dagvatten

Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap. Fyrisån har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Sveriges Vatteninformationssystem riskbedömning finns en risk att åns ekologiska status inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven till år 2015. Vattenmyndigheten har därför bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021, medan miljö kvalitetsnormen till god kemisk status fastställs med tidsfrist till 2015 då denna idag är klassad som god. Miljö problem som idag finns i Fyrisån är exempelvis övergödning och olika typer av miljögifter.

Förändringar

Vattenskyddsområdet

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

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst Uppsalaåsen-Uppsala

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för den kemiska eller den kvantitativa statusen.

Dagvatten

Dagvatten avses fördröjas och renas på kvartersmark för att sedan avledas ut i Fyrisån. Parkeringarna förflyttas under de nya bostäderna vilket minskar föroreningsgraden från dagens situation. Inom det

område som avses bebyggas kommer sanering av marken troligtvis att behöva ske, vilket ger bättre förutsättningar för ett renare utsläpp av dagvatten.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån och för dagvatten

Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär ingen ytterligare belastning på Fyrisån. Befintliga markparkeringsgarage förläggs i det nya förslaget i garage vilket minskar föroreningsgraden på dagvatten från området.

Översvämningsrisk

Tomten ligger inom område med översvämningsrisk. Nivån för 100-årsflödena ligger på ca +8,2 meter (RH2000) vid kv. Luthagsstrand. Ovan +8,4 meter beräknas återkomsttiden till 1 000–10 000 år.

- b₁** *Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder är +8,4 meter över nollplanet*
Denna bestämmelse säkrar att inga bostäder uppförs under + 8,4 meter över nollplanet för att undvika stora skador vid översvämnning av 100-årsflödena. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bör man lägga på 1-2 dm för 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100-års sikt. Under denna nivå +8,4 meter, får inga bostäder ligga.
- b₂** *Elanläggningar ska förläggas minst +8,4 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.*
Inga elinstallationer eller andra viktiga anläggningar för husets drift bör placeras under denna nivå.

Spillvattenmagasin

- E** *Tekniska anläggningar*
Ett fördröjningsmagasin för spillvatten anläggs i den norra delen av planområdet, under mark, för att hantera den underdimensionerade kapaciteten i Luthagens ledningsnät. I anslutning till detta spillvattenmagasin finns en pumpstation ovan mark där bygggrätt medges med en våningshöjd med 3,5 meter. Ovan spillvattenmagasinet kan marken utformas för parkeringsplatser och dylikt, men inga byggnader, fundament eller tyngre konstruktioner får tillkomma i detta läge.
- u** *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*
U-området säkrar de spillvattenledningar som leder till och från spillvattenmagasinet över kvartersmark på fastigheten Luthagen 50:1.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Enköpingsbanan

I översiktsplanen finns ett reservat för en framtida utbyggnad av en järnvägsförbindelse till Enköping, vilket kommer att innebära att Dalabanan får ett dubbelspår inom Uppsala stad. När detta blir aktuellt, kommer det nya spåret sannolikt att placeras söder om dagens järnvägsspår, och ett skyddsavstånd på 25 meter är nödvändigt.

Gatunät

Planområdet ligger utmed Luthagesplanaden som är en större huvudgata i Uppsala. Området gränsar även mot Götgatan som är en mindre kvartersgata som förbinder Luthagesplanaden med Ringgatan.

Det finns framtida planer på en planskild korsning där järnvägen idag korsar Ringgatan. För att kunna genomföra detta krävs en del anpassningar i gatunätet. I samband med detaljplanarbete för kvarteret Seminariet norr om Ringgatan och har trafiktekniska studier gjorts inför en sänkning av Ringgatan,

vilka även är relevanta söder om järnvägen. Götgatan kommer att behöva stängas för trafik vid en ombyggnad, eftersom anslutningen till Ringgatan då skärs av. En vändplan som är tillräckligt stor för underhållsfordon behöver därför tillskapas. En cirka 50 meter lång ramp längs med Ringgatan för gång- och cykeltrafik behöver anordnas för att cykeltrafik från Götgatan ska kunna nå Ringgatan.

Körbar utfart får inte anordnas från det nya kvarteret mot Luthagesplanaden, utfarter behöver begränsas för att uppnå en hållbar trafiksituation främst för kollektivtrafik men även för övrig trafik.



Befintlig järnvägs korsning vid Ringgatan.

Trafikflöden.

Trafikflöden på Luthagesplanaden är idag 18 000 f/d med en andel med 8 % tung trafik, hastighetsbegränsning är 50 km/h. Götgatan trafikeras med 1000 f/d och Ringgatan med cirka 4 000 f/d.

Kollektivtrafik.

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser längs med Luthagesplanaden där även stomlinjetrafik trafikerar sträckan. Busslinje nummer 2 och 5 trafikerar Luthagesplanaden och i närheten till planområdet på Sysslomansgatan trafikerar busslinje 9 och 42, mjuka linjen, sträckan mot centrum.

Parkering, angöring, utfart.

Angöring till området sker idag via en infart till skolan och skolans parkeringsplats.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Planområdet är lättillgängligt för gående och cyklister. Från stadens centrala delar nås området via Götgatan eller via ett gång- och cykelstråk längs Fyrisån, där det finns en gång- och cykeltunnel under Luthagesplanaden. Den gång- och cykelbana som går längs Fyrisån förbi Fyrissskolan viker av längs med järnvägen norrut i anslutning till nya bostadsområden i norra Luthagen och Librobäck.

Förändringar

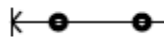
GATA *Lokaltrafik*

Den nya lokalgatan som avses försörja både skolan och den nya bebyggelsen förläggs närmre skolbyggnaden. Detta skapar en bra och säker infart från Götgatan till det nya kvarteret och skolans verksamhet samtidigt som det ger större ytor för att anordna bostadsgårdar i det nya kvarteret.

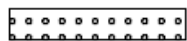
åvs

Möjlighet ska finnas att uppföra en återvinningsstation

Ytor för en vändplan samt en återvinningsstation möjliggörs i aktuell detaljplan inom område avsatt för GATA.



Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.
Utfartsförbud upprättas längs med Luthagsleden och längs med Götgatan, från korsningen med Luthagesplanaden fram till den nya föreslagna lokalgatan. Detta hindrar att utfart anordnas från Luthagesplanaden samt att en utfart anordnas för tätt in på korsningen vid Luthagesplanaden.



Marken ska byggas under med körbart bjälklag

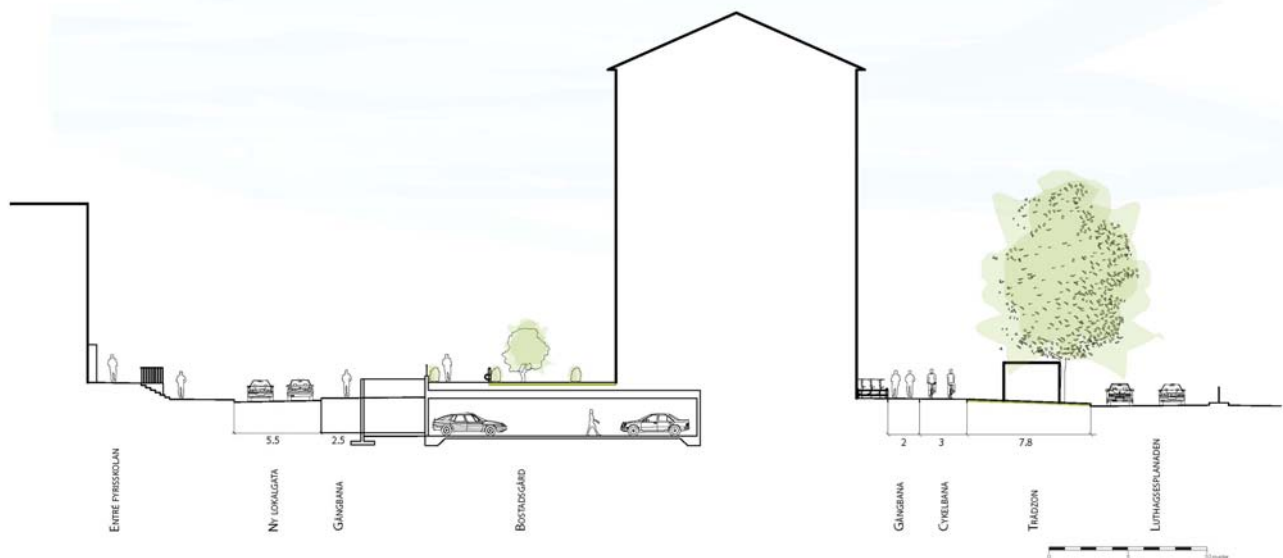
I de delar under mark där det underjordiska parkeringsgaraget underbygger allmän plats, för gång- och cykelväg samt lokalgata, ska körbart bjälklag anordnas.

Gators utformning och sektioner



Föreslagen ny gatussektion för Götgatan, Tengbom.

Götgatans sektion ändras så att de tvärställda parkeringsplatserna som finns idag omvandlas till kantstensparkeringar för att undvika backningsrörelser ut i körbanan och därmed ökar säkerheten i trafiken. Den gång- och cykelväg som finns mellan Götgatan och Fyrisskolan breddas upp något och förbättras för att öka framkomligheten för gående och cyklister.



Föreslagen gatusektion för den nya lokalgatan och Luthagesplanaden, Tengbom.

Lokalgatans sektion består av en dubbelriktad gata kantad med trottoarer. Det finns i detaljplanen utrymme för kantstensparkering och angöring på Fyris skolans sida. För att uppnå en god säkerhet vid den södra skolentrén kan ett räcke uppföras mellan gångbana och körbana.

Luthagesplanaden behåller sin gatusektion med två körbanor i varje riktning. Den nya bebyggelsen förhåller sig till gaturummet som intilliggande bebyggelse för att ge ett enhetligt uttryck och skapa utrymme för gång- och cykelbanor längs med gatan.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

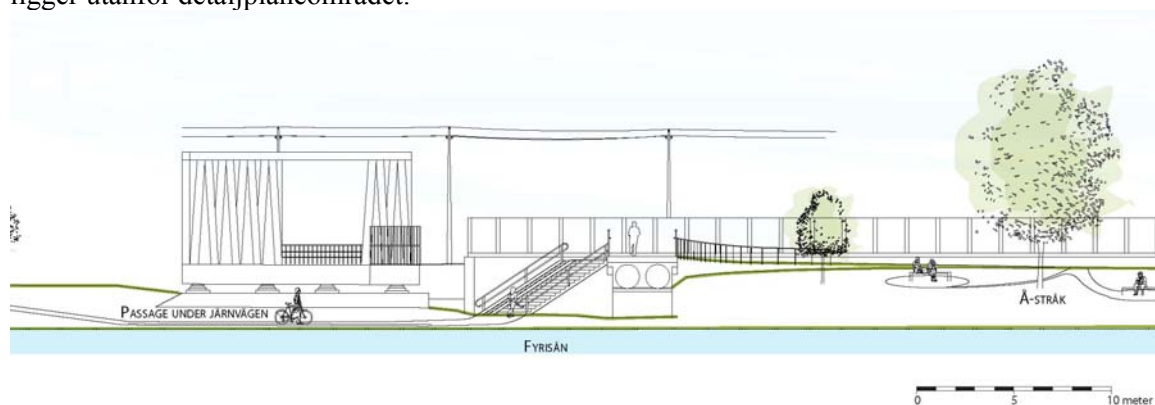
GC-VÄG

Gång- och cykelväg

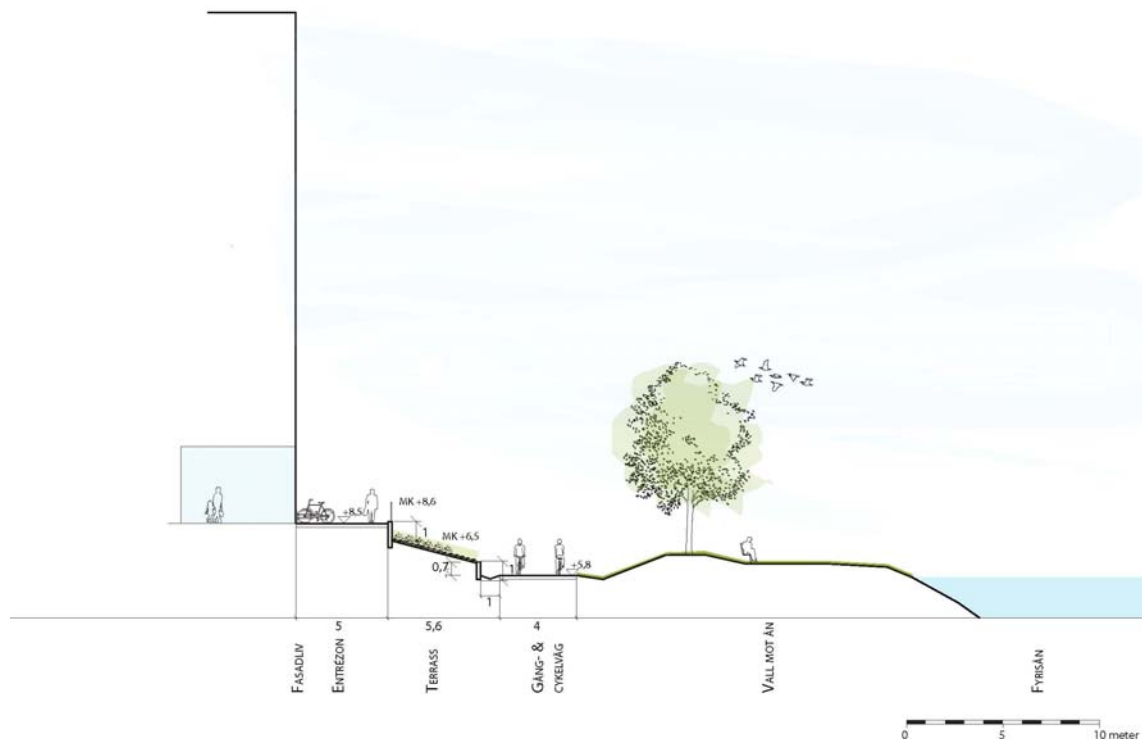
Gång- och cykelvägen längs med Luthagsleden föreslås förbättras och delas upp i en gångbana och en cykelbana.

Längs med Götgatan breddas sektionen för gång- och cykelbanan något för en bättre framkomlighet.

Gång- och cykelstråket längs med Fyrisån avses breddas för att öka säkerheten och bli ett attraktivare stråk för gående och cyklister. En förbättrad passage under järnvägsbron längs med ån kan öka tillgängligheten och skapa möjlighet att röra sig obehindrat utmed Fyrisåns båda sidor, denna passage ligger utanför detaljplaneområdet.



Sektion över den nya föreslagna gångpassagen under järnvägen som länkar ihop åstråket på den västra sidan, Tengbom.



Sektion över den nya bebyggelsen och gång- och cykelvägen samt parken längs med Fyrisån, Tengbom.

Vid gång- och cykelvägen strax norr om passagen under Luthagesplanaden, i höjd med den nya föreslagna bebyggelsen, föreslås nivåskillnaderna upp till den nya bebyggelsen tas upp med en terrass som kan planteras med exempelvis lägre buskar. Den trappa som idag leder upp från gång- och cykeltunneln mot den nya föreslagna bebyggelsen avses breddas och förbättras för att öka tillgängligheten till det nya kvarteret och omgivande gång- och cykelstråk.

Cykelparkering ska anordnas på skolans kvartersmark för att tillgodose det egna behovet för elever och skolpersonal. För bostäderna ska cykelparkeringar anordnas på den egna kvartersmarken på båda sidor om bebyggelsen för att ge god tillgänglighet för både boende och besökande. Cykelparkeringar på kvartersmark mot Luthagesplanaden ger goda möjligheter att angöra de nya verksamheter som kan komma att etablera sig i bottenvåningarna.

Parkering

Bostadsbebyggelsens behov av parkering ska tillgodoses i parkeringsgarage under mark. Delar av parkeringsgaraget kommer att ligga under allmän plats, detta kommer att kräva en tredimensionell fastighetsbildning. Möjlighet till besöksparkering kommer att finnas både på den nya lokalgatan och längs Götgatan i form av kantstensparkeringar. För föreslagen bebyggelsen med cirka 130 lägenheter finns det ett behov av 108 parkeringsplatser utifrån parkeringsnormen 0,8 parkeringsplatser/lägenhet.

Fyrisskolans parkeringsbehov tillgodoses på den egna fastigheten. Befintlig parkering i den norra delen av fastigheten utökas något. En ny infart från Götgatan avses anordnas för angöring vid hämtning och lämning av skolbarn.

garage

Parkeringsgarage får anordnas under allmän plats

Det egna behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses i parkeringsgarage under mark vilket kommer att utgöras av både kvartersmark och allmän plats. Tredimensionell fastighetsbildning kommer att behöva ske där garage som ägs av BRF eller HRF ligger under allmän plats. I detaljplanen säkras uppförande av garage under allmän plats med

egenskapen garage, som ska byggas över med ett körbart eller planterbart bjälklag. Vid passagen mellan bebyggelsen mot Luthagesplanaden ska garaget vara körbart för att möjliggöra för en framtida väganslutning i detta läge. Även där garage placeras under gata behöver bjälklaget vara körbart. För besökande till verksamheterna i bottenvåningarna finns parkeringsmöjligheter längs med Götgatan och på den nya lokalgatan.



Illustrationen visar en ny föreslagen vändplan med återvinningsstation till vänster i bilden, i mitten skolans nya parkeringsplats samt till höger en ny angöring för lämning och hämtning, Tengbom.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Trafik och buller

Planområdet angränsar till Luthagesplanaden som trafikeras med omkring 18 000 fordon/dygn. Planområdet gränsar också mot Ringgatan vilken har karaktär av huvudgata genom Luthagen med en trafikvolym av cirka 4 000 fordon/dygn, hastigheten är begränsad till 50 km/h. Enligt Boverkets riktlinjer ska ekvivalentnivån utomhus vid fasad uppgå till maximalt 55 dBA. Detta innebär krav på en ljuddämpad sida där ljudnivåerna är högst 50 dBA (< 45 dBA ska eftersträvas).

Tågtrafiken på Dalabanan uppgår till 44 tåg/dygn. Banverket (nuvarande Trafikverket) rekommenderar i ”Järnvägen i samhällsplaneringen”, 2009, ett minimiavstånd mellan bebyggelse och närmaste spårmitt på 30 meter för att erhålla god säkerhet vid en eventuell urspårning. I översiktsplanen anges ett säkerhetsavstånd på minst 25 meter till järnväg. Planområdet ligger intill Dalabanan och cirka 700 meter från Ostkustbanan vilken utgör en viktig transportled för farligt gods, i huvudsak flygbränsletransporter mellan Gävle och Arlanda.

På Dalabanan sker en mindre andel farligt gods i förhållande till den totala godstrafiken på sträckan. Risken för en olycka med farligt gods bedöms som mycket liten. En framtida utveckling av Dalabanan kan medföra en ökning av trafikbuller inom planområdet (Förstudie för Dalabanan delsträcka Uppsala—Sala, Trafikverket 2011).

Skyddsavstånd

Planområdet angränsar i de norra delarna mot järnvägen, Dalabanan. Skyddsavstånd från järnvägen är 30 meter. Det finns i översiktsplanen ett reservat för en framtida utbyggnad till dubbelspår inom

Uppsala stad. När detta blir aktuellt, kommer det nya spåret sannolikt att placeras söder om dagens järnvägsspår.

Vibrationer

Översiktsplanen anger att vibrationer i bostäder ej får överstiga 0,4 millimeter/sek (rms 1-80 Hz).

Elektromagnetiska fält

Runt järnvägars elledningar finns elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast källan och avtar snabbt med ökat avstånd. Vid lokalisering av verksamheter i närheten av elektrifierad järnväg är det viktigt att förekomsten av elektromagnetiska fält beaktas och att det säkerställs att exploatören vidtar de skyddsåtgärder som eventuellt kan krävas. Vid Dalabanan finns framför allt elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning som är belägen cirka 5,5 meter ovanför rälsen. Normalt ska ny bebyggelse inte tillkomma inom 30 meter från närmaste spårmit. Om ny bebyggelse lokaliseras mer än 30 meter från järnvägen är risken för störningar på grund av elektromagnetiska fält normalt försumbar.

Markföroreningar

Inom planområdet har miljöprover tagits som visar på förorenad mark med halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM), men under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I de olika jordprovspunkterna har vissa av dessa halter av PAH med hög molekylvikt påvisats samt halter av PAH medelhög och hög molekylvikt samt bly och kvicksilver i de övre jordlagren (0- 0,8 meter under markytan).

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.

Översvämningssrisk

Planområdet ligger inom området med risk för översvämning. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Ovan +9,4 meter beräknas återkomsttiden till 1000–10 000 år. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bör man lägga på 0,1–0,2 meter på 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100 års sikt. Under denna nivå, +8,4 meter, får inga bostäder ligga. Marknivån inom planområdet ligger idag på mellan +8,1 till +8,6 meter.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Luthagsplanen som är en vältrafikerad gata. För Luthagsplanen är halterna av PM10 är höga, den övre utvärderingströskeln överskrids för scenario 2013, de beräknade halterna är precis över miljökvalitetsnormen. Beräkningarna av NO₂ visar att halterna är över den nedre utvärderingströskeln.

För Götgatan är de lokala bidragen små och halterna är under den nedre utvärderingströskeln förutom för dygnsmedelhalt av PM10.

Förändringar

Störningsskydd mot buller.

Planförslaget innebär avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planområdets centrala läge i staden samt närhet till kollektivtrafikstråk. Bostadsgården och skolan samt delar av årummet avskärmas från bullerkällorna genom att bebyggelsen fungerar som en bullerskärm. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformning av byggnaderna och lägenheterna. Samtliga bostäder får högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen och tillgång till balkong/uteplats med högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal nivå. Vid de översta våningsplanerna överstiger dock maximal ljudnivå 70 dBA. Med

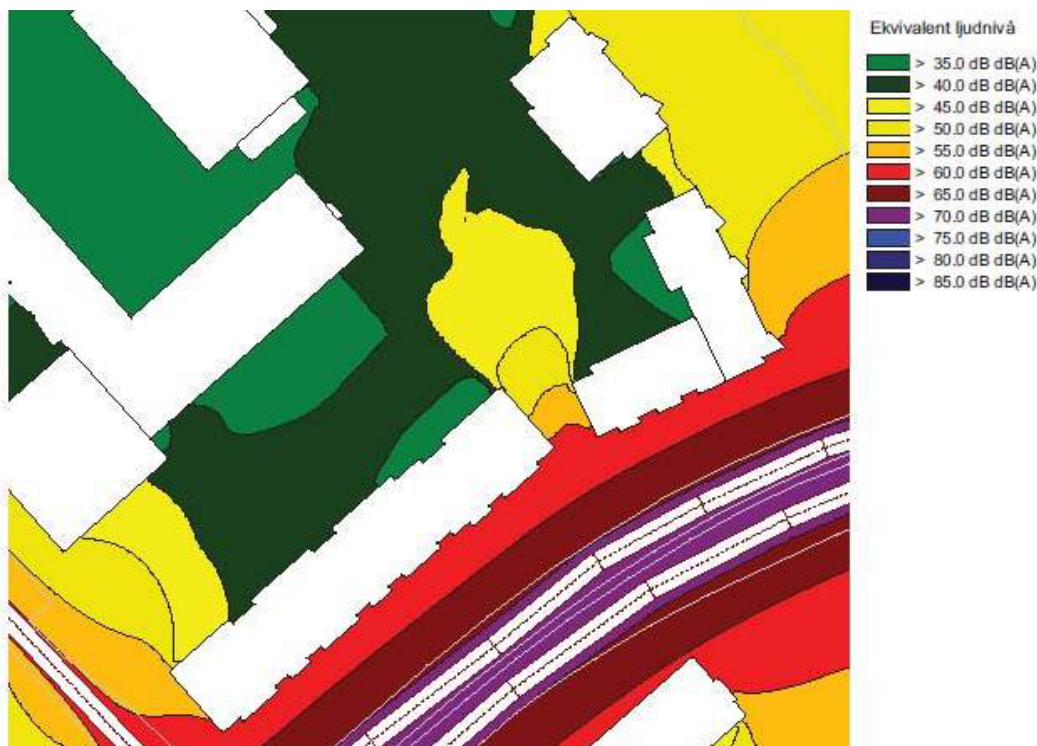
delvis inglasade balkonger kan målet 70 dBA uppfyllas för samtliga lägenheter. Det finns möjligheter att anordna en gemensam uteplats på gårdarna som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Det finns möjlighet att anordna en gemensam uteplats på gårdarna som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Där de maximala bullernivåerna överskrider 70 dBA kommer fönster och fasader utformas så att inomhuskraven i BBR uppfylls.

De översta våningsplanen har ljudnivåer över 70 dBA maximal nivå. Detta medför att åtgärder behöver vidtas som exempelvis inglasning av balkonger och takterasser på de övre våningsplanen.

Anledningen till att det inte går att uppnå 70 dBA maximal nivå är att de bulleråtgärder som skulle komma att krävas inte är lämpliga med hänsyn till bland annat stadsmiljön. Höga bullerskärmar skulle krävas utmed järnvägen eller att bebyggelsen utformades som ett kringbyggt kvarter vilket skulle innebära en försämrad kontakt för allmänheten till skolan och till Fyrisån.

- V1 *Där bullernivåer överstiger 55 dB(A) ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:*
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dB(A) ekvivalent nivå (45 dB(A) ska eftersträvas) och högst 70 dB(A) maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).*
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.*
- Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården. För att uppnå dessa krav måste samtliga lägenheter vara genomgående eller vara enkelsidiga in mot bostadsgården. Balkonger på de övre våningsplanen behöver inglasas för att uppnå gällande riktvärden för buller.



Ekvivalenta ljudnivåer, 2 meter ovan mark, Bjerking.



Maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde 2 meter över mark, Bjerking.

Markföroreningar

I samband med nybyggnation på fastigheten, om markanvändningen kvarstår som känslig markanvändning rekommenderas att en sanering utförs vid de borrhuller där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Förorenade massor ska då transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Luft

En luftutredning utförd av SMHI visar redan idag på höga halter av PM10, den övre utvärderingströskeln överskrids för scenario 2013. Då halterna är uttryckta som årsmedelvärden och för 90-percentilen av dygnsmedelhalt så är de beräknade halterna precis över miljö kvalitetsnormen.

Beräkningarna av NO₂ visar att halterna är över den nedre utvärderingströskeln för korttidsmåten.

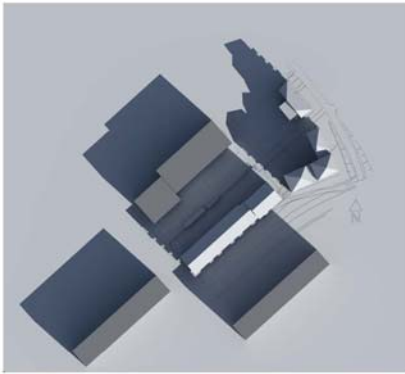
För scenariot 2020 är emissionsfaktorerna lägre och det är ett mer gynnsamt meteorologiskt år, så trots att byggnader tillkommer så är resultaten lägre för Luthagesplanaden och halterna av PM10 underskrider precis miljö kvalitetsnormen. För Götgatan ökar PM10-halterna. Detta kan komma att förändras när Götgatan stängs av vid Ringgatan.

Ny bebyggelse kommer att uppföras även i kvarteret Ambulansen, kvarteret Heimdal och vid Mikaelplan. Detta bedöms dock inte sammanlagt inte få en negativ effekt på luftkvaliteten inom planområdet, då det finns många öppningar på motsatt sida av Luthagesplanaden som bidrar till utvädring.

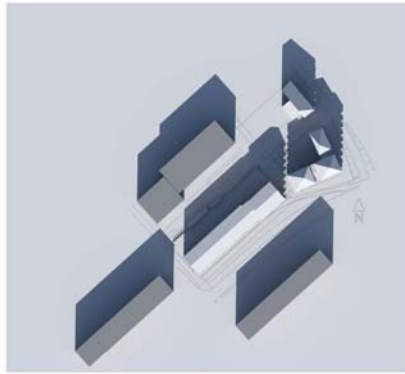
Solinstrålning

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka omgivande bebyggelses solinstrålning negativt. Föreslagen bebyggelse får god solinstrålning med morgnadsol och eftermiddagsol på bostadsgårdarna.

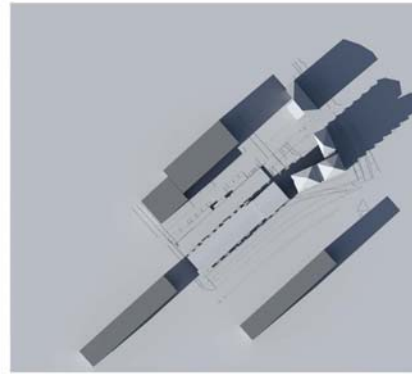
Solstudier vid höst- och vårdagjämning



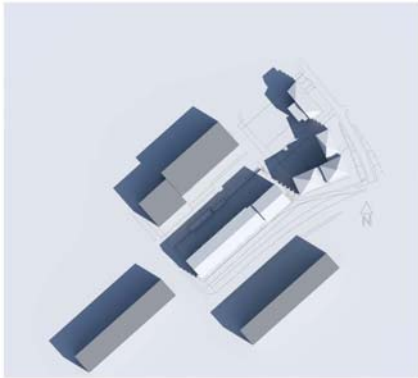
21:a Mars kl 09:00



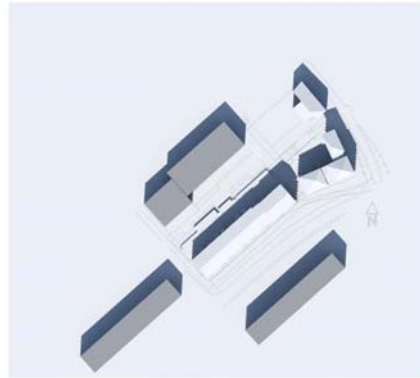
21:a Mars kl 12:00



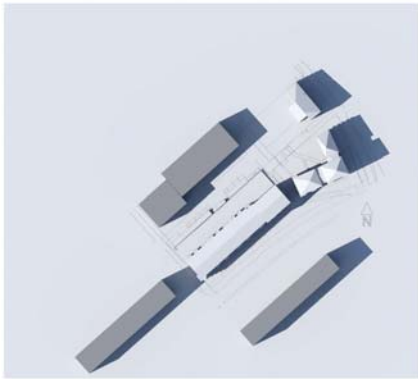
21:a Mars kl 15:00



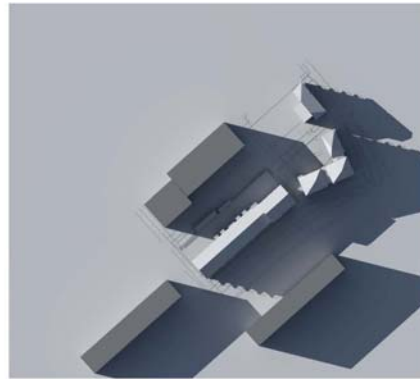
21:a Juni kl 09:00



21:a Juni kl 12:00



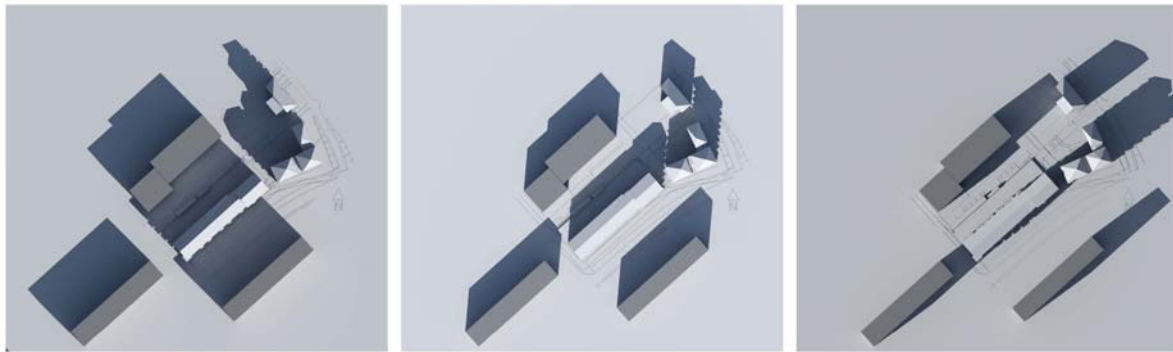
21:a Juni kl 15:00



21:a Juni kl 18:00



Solstudier, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.



21:a September kl 09:00

21:a September kl 12:00

21:a September kl 15:00

Solstudier, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.

Radon

Planerade bostadshus kommer att uppföras med källare som gjuts vattentäta och därmed även radonsäkra.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten, recipient

Planområdet ingår i det allmänna verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Den nya bebyggelsen förväntas kunna anslutas till befintligt VA-nät.

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det kopplas på kommunens dagvattennät och vidare ut i Fyrisån.

Förändringar

Avfall

Skolan kommer att ha sin avfallshantering liksom idag inom kvartersmark.

Avfallshantering för bostadsbebyggelsen föreslås ske i mindre sophus på kvartersmark. Angöring för renhållningsfordon sker från den nya föreslagna lokalgatan i anslutning till sophuset. Sophämtning kan ske utan backningsrörelser och med en hårdgjord dragväg på maximalt 10 meter, enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Det finns möjlighet att uppföra en återvinningsstation vid vändplanen vid Ringgatan.

åvs

Möjlighet ska finnas att uppföra en återvinningsstation

En återvinningsstation föreslås kunna uppföras i anslutning till den vändplan som det i detaljplanen ges utrymmer för, då det finns behov av en sådan i området.

El och värme

Det finns ledningar för el och fjärrvärme i nära anslutning till planområdet.

Tele och bredband

Tele- och bredbandsledningar finns i nära anslutning till den nya föreslagna bebyggelsen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planavtal finns mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Skolfastigheter AB samt mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Luthagens Strand AB.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. De delar av Luthagen 50:1 som övergår till allmän plats och till kvartersmark överläts till kommunen respektive byggherren. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark överläts till byggherren. Byggherren ska bekosta de ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen.

Tredimensionell fastighetsbildning behöver upprättas för att möjliggöra uppförande av parkeringsgarage under mark som till viss del kommer att utgöras av allmän plats.

Försäljningsavtal

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till Skolfastigheter AB. I försäljningsavtalet regleras bl. a. kostnader för åtgärder på allmän plats.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

Det finns möjlighet att anordna en gemensam uteplats på gårdarna som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå

De översta våningsplanen behöver delvis ha inglasade balkonger för att kunna nå målet 70 dBA maximal nivå ska kunna uppfyllas för samtliga lägenheter.

Där de maximala bullernivåerna överskrider 70 dBA kommer fönster och fasader utformas så att inomhuskraven i BBR uppfylls. Samtliga lägenheter är genomgående eller är vända mot bostadsgården.

Luftföroreningar, PM10 partiklar

Den nya bebyggelsen påverkar inte luftkvaliteten negativt enligt luftkvalitetsutredningen.

Markföroreningar

Påvisade föroreningar återfinns i fyllningen. Då halterna är marginellt över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning görs bedömningen att det inte utgör någon risk för de människor som vistas på fastigheten. Dessutom finns asfalt ovan fyllningen i delar av området vilket minskar spridningen till människor via t ex damning.

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. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljö- och hälsoskyddsenheten, Uppsala kommun, i enlighet med 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.

Solstudie

En solstudie har tagits fram och visar att den nya föreslagna bebyggelsen inte påverkar sin omgivning negativt med skuggning. Bostadsgårdarna ligger i väst/nordvästligt läge och får eftermiddagssol.

Byggskedet

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

Faktorer som bedöms kunna påverkas av den nya bebyggelsen och bör bevakas under grundläggningsarbetet är:

- buller, främst vid pålning, spontning och i viss mån av transporter
- vibrationer, främst vid pålning
- jordrörelser, främst vid schakt och pålning

Flora och fauna

Vid utvecklingen av planområdet ska vattenområdet Fyrisån och den livsmiljö den bland annat utgör för fiskarten Asp, hanteras med stor hänsyn och försiktighet. Aspen är skyddsvärd enligt EU:s vattendirektiv. Vid utvecklingen av det aktuella parkområdet utmed ån kan bryggor komma att anläggas för att skapa ett attraktivt parkstråk utmed ån. Även detta anläggningsarbete ska ske med stor hänsyn till vattenområdet.

Luthagsplanaden och Götgatan är kantade av trädalléer, dessa är skyddade av det generella biotopsskyddet. Inför avverkning av dessa träd ska en ansökan om dispens från biotopsskyddet beviljas av länsstyrelsen.

Översvämningar

Planområdet ligger inom området med risk för översvämning. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Ovan +9,4 meter beräknas återkomsttiden till 1000–10 000 år. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bör man lägga på 0,1–0,2 meter på 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100 års sikt. Under denna nivå, +8,4 meter, får inga bostäder ligga. Marknivån inom planområdet ligger idag på mellan +8,1 till +8,6 meter.

Geoteknik

Grundläggning av ny teknikbyggnad kan ske med hjälp av pålar slagna till fast botten. Om byggnaden utförs med lätt stomme och en jämn lastfördelning samt att mindre sättningar kan accepteras bedöms det finnas möjlighet att grundlägga direkt i mark utan pålar. Detta kräver dock en kontroll av lerans sättningsegenskaper samt byggnadens lastförutsättningar.

Bostäder i södra delen av fastigheten planeras att byggas med ett genomgående parkeringsgarage under hela bostadsdelen som dessutom sträcker sig långt utanför husen. Lerdjupet varierar från 34 meter upp mot Götgatan till cirka 58 meter ner mot Luthagsbron. Utkragande garage och ojämna lerdjup komplicerar grundläggningen en aning. Rekommendationen är att grundlägga alla delarna med kohesionspålar även om lerdjupet är lite begränsat upp mot Götgatan vilket kommer att medföra att det kan bli lite fler pålar där. När det gäller garagen är det stor lastskillnad där grundläggning ska ske för enbart garage kontra garage med bostadshus ovanför, vilket kommer att innebära en risk för ojämna sättningar om det inte går att lösa gränsszonerna konstruktivt.

Den största delen av schakten för garage bedöms komma att utföras inom spånt, på grund av schaktdjup och bristande utrymme. Temporärt kan schakt i lera utföras ner till normalt ledningsdjup, cirka 2,5 meter från befintlig markyta i släntlutning 2:1 utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Det finns delar av Fyris skolan som är grundlagda med träpålar vilket medför att schaktarbeten måste utföras så att det inte orsakar utdränering. Med tanke på avståndet till de aktuella byggnaderna bedöms dock risken vara relativt liten.

Skredrisk

Alla byggnader längs ån har förutsatts vara pålade vilket innebär att någon tillskottslast från byggnad ej tillförs på markytan. Vid pålning längs Fyrisån måste dock risken för jordrörelser beaktas så att stabiliteten mot ån inte äventyras. Även uppfyllnader utmed Fyrisån kan leda till stabilitetsproblem. Detaljerade utredningar och beräkningar sker i projekteringskedet.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga för ett genomförande av detaljplanen.

Ledningar

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadsförvaltningen, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Ledningsägare nedan har ledningar inom eller strax intill planområdet enligt svar inkomna 2014-10-29 via ledningskollen.se.

Inom planområdet:

- Borderlight, fiberoptikkabel
- Ip-only
- Skanova, teleledning
- Stokab
- Telia, nätstation med ledningsrätt
- Tele2, teleledning
- Telenor, kabelteve och nät

- Uppsala Vatten och Avfall AB, dagvattenledning och spillvattenmagasin
- Vattenfall, el

Inom planområdet har Uppsala vatten ett nyligen anlagt spillvattenmagasin som ligger på fastigheten Luthagen 50:1, detta säkras genom ett servitut. I den nya detaljplanen avsätts ett E-område för den del som utgör spillvattenmagasinet samt tillhörande pumphus som medges en bygg rätt för byggnad med en höjd av 3,5 meter. U-område upprättas på kvarteretsmark för att säkra ledningar till och från spillvattenmagasinet.

I närhet till planområdet:

- Uppsala kommun, belysning och trafiksignaler
- Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten och spillvatten
- Vattenfall, fjärrvärme

I närhet till planområdet har Uppsala vatten en större dagvattenledning som avvattnar stora delar av Luthagen och har Fyrisån som recipient. Dagvattenledningen är ligger under den södra delen av den nya planerade bebyggelsen. En förstudie har gjorts som visar att det är möjligt att dra om denna ledning söder om Luthagesplanaden under parkmark vidare ner mot Fyrisån.

Telia har en ledningsrätt för den telestation som ligger på kommunens mark. Telestationen kommer att behöva flyttas till fördel för ny planerad bebyggelse. Nytt läge föreslås i nära anslutning till befintligt läge på allmän plats. Ett E-område säkras i plankartan en ny placering av telestationen.

Masshantering

Markföroreningar har hittats inom planområdet. Vid schaktning inom området ska massor från de översta lagren köras till särskild deponi.

Dagvatten

Dagvatten från den nya bebyggelsen fördröjs och renas lokalt inom planområdet. Detta sker genom krossmagasin under lokalgatan samt infiltration till trädplantering samt övriga grönytor inom området. Dagvatten leds sedan vidare till det kommunala dagvattennätet för att sedan nå recipienten Fyrisån.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

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

Marken kommer att delas in i ett antal fastigheter och byggas ut i etapper.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen innebär i den södra delen att fastigheten Luthagen 50:1 avstår cirka 5 073 kvm till kvartersmark för uppförande av bostäder och centrumändamål, cirka 1 652 kvm till allmän plats gata, cirka 341 kvm till allmän plats park och cirka 227 kvm gång- och cykel. Fastigheten Luthagen 1:28 avstår cirka 862 kvm till kvartersmark för uppförande av bostäder och centrumändamål.



Illustration som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planrådets sydöstra del, Archus.

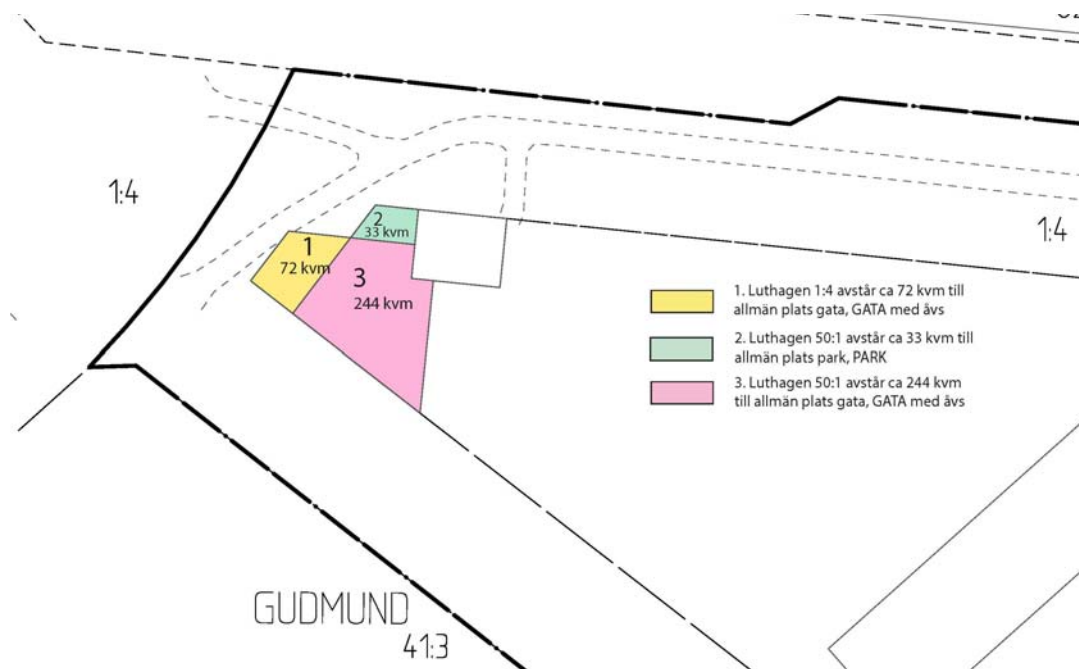


Illustration som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdets nordvästra del, Archus.

Detaljplanen innebär i den norra delen av planområdet att Luthagen 50:1 avstår cirka 244 kvm till allmän plats gata med möjlighet att uppföra en återvinningstation, cirka 33 kvm till allmän plats park. Fastigheten Luthagen 1:4 avstår cirka 72 kvm till allmän plats gata.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t ex om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet innebär att kvarteret Luthagsstranden fortsatt inrymmer skolverksamhet med omkringliggande ytor som parkering och idrottsytor.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag tillhör skolan och utgörs av parkeringsplatser, en teknikhall samt gräsmatta som tillhör Uppsala kommun tas i anspråk för ny föreslagen bebyggelse. Stadsbilden bedöms påverkas positivt av föreslagen detaljplan och stämmer överens med översiktsplanen där planområdet ingår i stadsväven där bebyggelsekompletteringar förväntas ske.

Luthagesplanaden kantas idag av bostadsbebyggelse med undantag vid aktuellt planområde. Den nya bebyggelsen förväntas skapa ett sammanhållet gaturum och skapar möjlighet för centrumverksamheter i bottenvåningarna vilket kan bidra till ett ökat stadsliv i området.

Kulturarv

Föreslagen detaljplan bedöms inte skymma någon viktig kulturhistoriskt värde eller kulturhistorisk vy mot domkyrkan eller slottet.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka naturmiljön utmed åstråket. Det kan bli aktuellt att anlägga nya bryggor för att öka tillgängligheten till ån. De stora träden som står längs med Götgatan kan eventuellt behöva tas ner för att möjliggöra infarter till skolan. Dessa träd är skyddade av det generella biotopsskyddet och innan avverkning av dessa behöver en ansökan om dispens från biotopsskyddet beviljas av länsstyrelsen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ingår som en del av åstråket vilket utgör ett blågrönt rekreativstråk i den centrala staden. Det är många som promenerar, springer och vistas längs med Fyrisån, detta motiverar att aktuell sträcka öppnas upp och görs mer tillgänglig. Med den nya föreslagna passagen under järnvägsbron, norrut mot kvarteret Fyrisvallen, länkas åstråket ihop vilket skapar bättre förutsättningar att röra sig längs Fyrisåns båda sidor.

Mark och vatten

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

Detaljplaneförslaget medger byggnation av ytor som dels utgörs av hårdgjord parkeringsyta samt gräsyta närmast Luthagsleden. Detta innebär att en viss minskning av infiltration av dagvatten blir följden 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. Då parkeringsytan minskar och de nya parkeringarna till största delen förläggs under mark bedöms detta leda till en positiv påverkan av dagvattnet från området. I och med 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 frånga de skyddsföreskrifter som finns för området. Detaljplanen innebär inte någon negativ påverkan på grundvattentäkten, då förordnandet följs.

Resurshushållning

Detaljplanen bedöms bidra i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelse-tillskottet i detta fall består av bostäder och lokaler för verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Tillkommande bebyggelse sker centralt i staden där det finns befintlig infrastruktur som vatten och avlopp, gator samt kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningarna med buller eller luftföroreningar. Då planområdet ligger centralt i staden kan de boende förväntas i första hand gå, cykla och åka kollektivtrafik. Trafikbelastningen till och från planområdet förväntas då bli marginell.

Planområdet ligger inom översvämningssområde och säkerhetsåtgärder ska vidtagas vid byggnation av området. Planen reglerar höjd för färdigt golv för bostäderna samt för elanläggningar inom kvarteret.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Levande bottenvåningar eftersträvas i innerstaden som ett sätt att skapa ökad hållbarhet. Blandade funktioner gör staden levande under en större del av dygnet och uppmuntrar till möten. En utveckling av gång- och cykelstråket längs med Fyrisån skapar möjlighet för fler människor att röra sig längs med ån, vilket gör att stråket kan upplevas som säkrare. Den nya föreslagna bebyggelsen ger goda förutsättningar för att uppleva både åstråket och skolans idrottsytor tryggare att vistas på alla tider på dygnet.

Fler människor förväntas röra sig längs med Luthagsleden och längs med Fyrisån i och med den nya föreslagna detaljplanen. Detta skapar en känsla av trygghet.

Vi den befintliga gång- och cykeltunneln under Luthagsplanen kommer den nya bebyggelsen skapa en ökad känsla av att vara sedd och platsen kommer bli mer upplyst vilket ökar känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik och nära gång- och cykelstråk längs Fyrisån. Samtliga lägenheter inom planområdet får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Bostadsgårdarnas utformning möjliggör utevistelse för barn i ett relativt skyddat läge. Det kommer i en av bottenvåningarna på de nya byggnaderna finnas möjlighet att anordna förskola för två avdelningar. Det finns även skolor på gångavstånd från den nya planerade bebyggelsen. Den nya bebyggelsen ligger i direkt anslutning till årummet, som utgör ett rekreativstråk för alla åldrar, och Fyris skolan där det på kvällar och helger kan finnas möjlighet att nyttja skolans friytor i viss utsträckning.

Den nya bebyggelsen förväntas skapa ökad känsla av trygghet när kvarteret blir befolkat på alla tider av dygnet för de barn som går och cyklar längs åstråket och vistas på idrottsytorna kvällstid.

Upplåtelseformer

Bostäderna inom planområdet avses uppföras både som bostadsrätter och hyresrätter.

Mötesplatser och stadsliv

Åstråket utgör idag ett blågrönt rekreativstråk som i och med föreslagen detaljplan avses göras mer tillgängligt för stadens invånare. Avsikten är att i detta avsnitt anordna fler sittplatser och göra en gallring av vegetationen längs ån för att få en bättre vattenkontakt. Den föreslagna uppgraderingen av passagen under järnvägsbron förväntas länka samman och därmed förbättra möjligheterna att röra sig runt ån.

Den nya bebyggelsen skapar möjlighet för verksamhetslokaler i bottenvåningarna vilket kan förväntas öka förutsättningarna för ett rikare stadsliv i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen ingår planområdet i innerstaden som ska kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsestillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats för fler bostäder ska upprätthållas utom där det av t ex miljöskäl inte är möjligt. Planområdet ligger längs med ett av stomlinjestråken för kollektivtrafik.

I innerstadsområden efterfrågas i allt högre grad verksamhetslokaler. Med ett tydligt krav på verksamheter av skilda slag i bottenvåningarna stärks innerstadskaraktären. Gaturummen som inte utgörs av huvudgator ska succesivt byggas om med stadsmässiga mått och kvaliteter och med inslag av trädplantering där detta passar.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör riksintressen inom området, då det ligger inom riksintresset *Uppsala stad*. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

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.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen ligger i anslutning till Fyrisån och här gäller 100 meter strandskydd enligt miljöbalkens 7 kap. 13-17§ inom större delen av planområdet. Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Planförslaget utgör ett betydelsefullt tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden. Områden i innerstaden ska utvecklas till att få en tydligare innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2015-08-01

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2015-08-27