

Handläggare  
Saga Wingård  
018-727 46 14

Diarienummer  
PBN 2014-001126

## Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Dagfrid

Normalt förfarande

**GRANSKNINGSTID mellan 9 april och 2 maj 2019**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	4
Medverkande.....	4
<b>PLANENS SYFTE.....</b>	<b>5</b>
<b>PLANENS HUVUDDRAG.....</b>	<b>5</b>
<b>MILJÖBALKEN.....</b>	<b>5</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel .....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>6</b>
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner .....	6
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse och gestaltning .....	9
Offentlig och kommersiell service.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	11
Mark och geoteknik .....	11
Trafik och tillgänglighet.....	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning .....	15
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>15</b>
Organisatoriska åtgärder .....	15
Tekniska åtgärder.....	16
Ekonomiska åtgärder.....	16
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	17
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	17
<b>PLANENS KONSEKVENSER.....</b>	<b>18</b>
Miljöaspekter .....	18
Sociala aspekter .....	20
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....</b>	<b>20</b>
Översiktsplan.....	20
Miljöbalken.....	20

## **HANDLING**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-08-28.

## **Granskningshandlingar**

### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### **Övriga handlingar**

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, daterad 2016-12-12
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, daterad 2019-02-11
- Dagvattenutredning, daterad 2016-10-05
- Översiktlig geoteknisk utredning, 2017-02-13
- Fördjupad riskanalys för Luthagen 27:12, daterad 2019-01-30
- Samrådsredogörelse, utan namngivna privatpersoner
- Samrådsredogörelse, fullversion\*

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## **Läsanvisningar**

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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

## **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren. Situationsplan, illustrationer med mera har gjorts av Nina Wittlöv Löfving, White Arkitekter.

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en något större livsmedelsbutik samt säkerställa hög arkitektonisk kvalitet.

## PLANENS HUVUDDRAG

Fastighetsägaren Genova Luthagen AB, som är en del av Genova Property Group, önskar utöka ytan för en befintlig livsmedelsbutik vid Ringgatan samt möjliggöra bostadsbebyggelse ovanpå butiken. Projektet omfattar drygt 30 mindre lägenheter. Planområdet ligger i närheten av Uppsala centrum, har god tillgång till rekreation och lek samt närhet till kollektivtrafikstråk.

Planen innebär möjlighet att uppföra en ny byggnad om fyra våningar samt en indragen takvåning. Cykel- och bilparkering för de boende löses i källarvåningen. Besöksparkering för bil till butiken löses på samma sätt som nuvarande butik på gemensamhetsanläggningen på fastigheten 27:1 nordväst om fastigheten. Cykelparkering för besökande till butiken placeras i motsvarande läge som tidigare, mot Jumkilsgatan.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet. Planen ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån och berör därmed miljö kvalitetsnormer för Fyrisån enligt 5 kapitlet. Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarna tillrinningsområde. Uppsala- och Vattholmaåsarna omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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 2016-12-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att hänsyn bör tas till att planen ligger i område med kulturhistoriska värden. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Dagfrid inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte 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 detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-03-02.

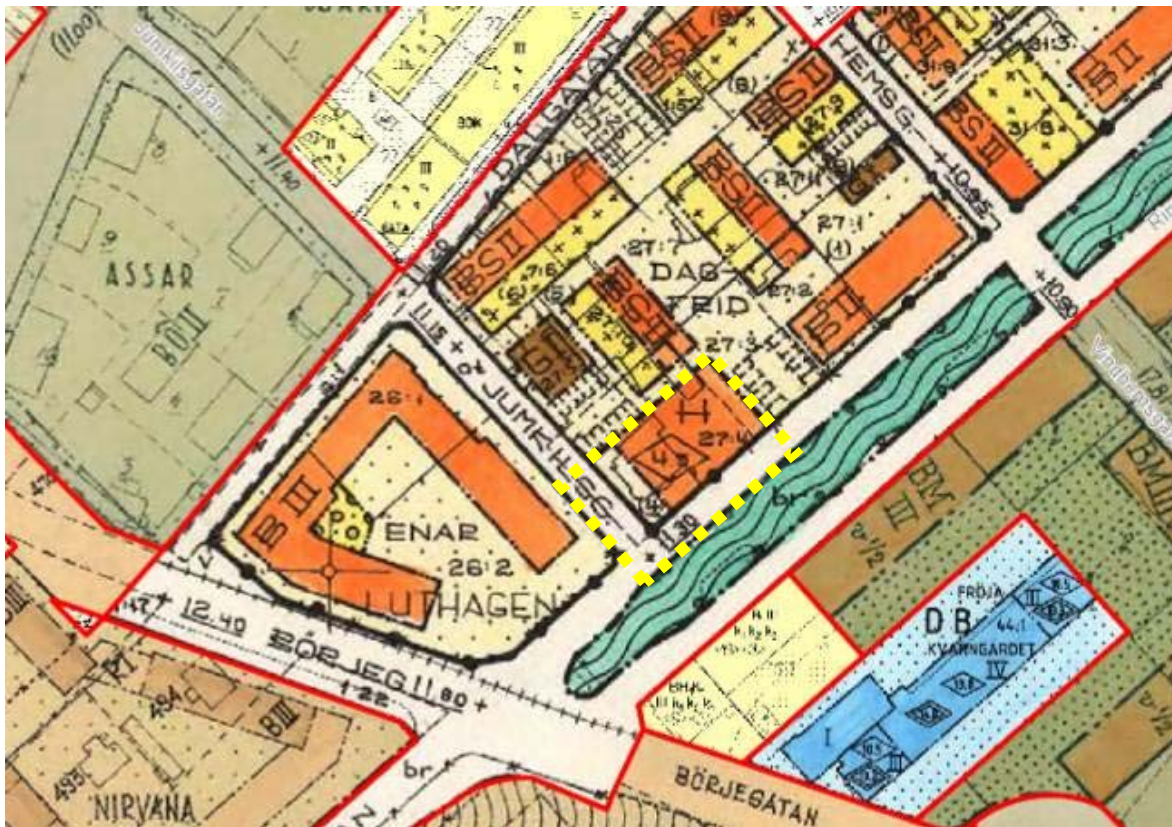
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen från 2016 ligger fastigheten inom det som kallas stadsbygden, där det enligt översiktsplanen är positivt att förtäta med bostäder och verksamhetslokaler. Fastigheten ligger intill det stadsstråk som är utpekad mellan västra innerstaden och Börjetull, längs Kyrkogårdsgatan/Börjegatan. Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### Detaljplaner

Den tidigare gällande detaljplanen Pl 26 E föreskriver handelsändamål i en byggnad med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. I den befintliga byggnaden inryms en livsmedelsbutik i ett plan.



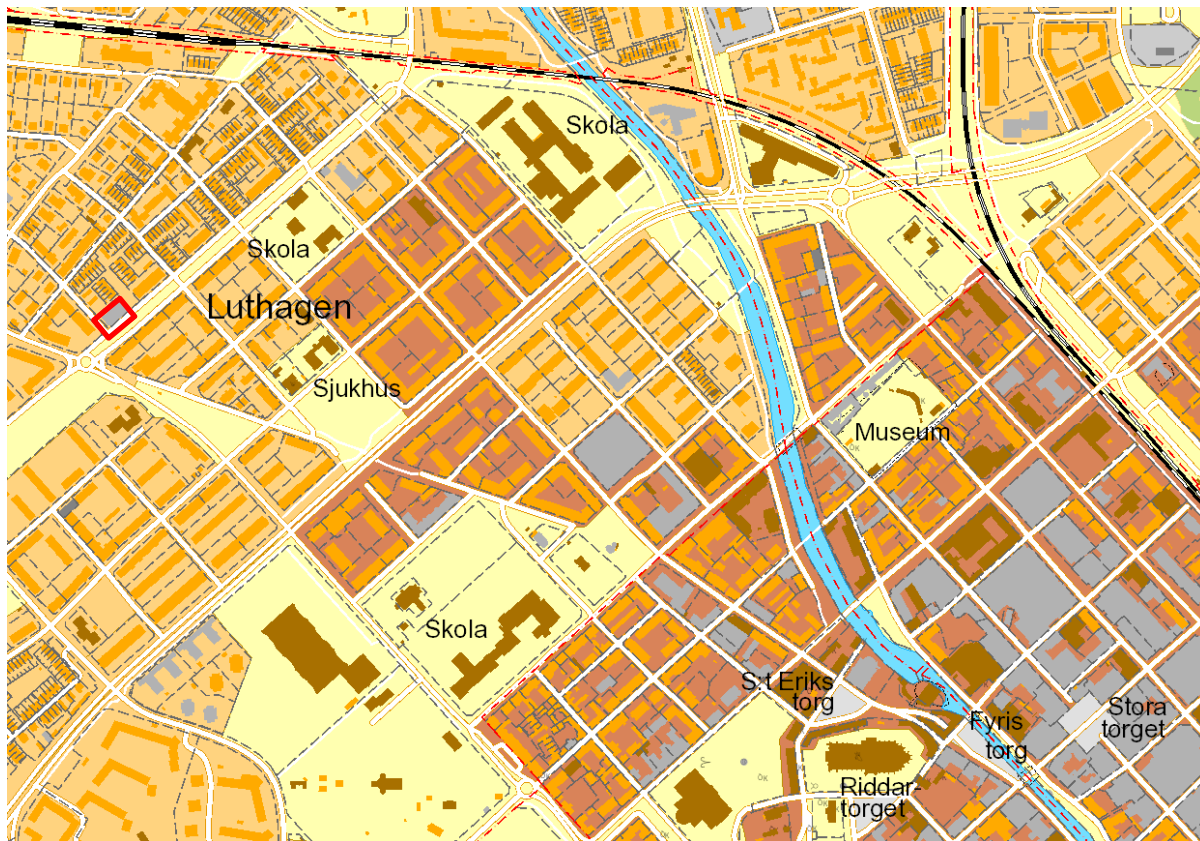
Utdrag ur planmosaiken. Planområdet är markerat med gul streckad linje.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i korsningen Ringgatan/Jumkilsgatan i Luthagen. Planområdet inrymmer fastigheten Luthagen 27:12, samt delar av Jumkilsgatan och Ringgatan.



*Planområdets ungefärliga läge i staden*

#### Areal

Planområdet omfattar cirka 1600 m<sup>2</sup> varav cirka 930 m<sup>2</sup> är kvartersmark.

#### Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Genova Luthagen AB som ägs av Genova Property Group.

### Allmän områdesbeskrivning

#### Förutsättningar

Inom fastigheten ryms en livsmedelsbutik. Den befintliga butiken ligger närmare gatan än omgivande bebyggelse, det vill säga har en något framskjuten placering i gaturummet, vilket kan förklaras av den publika verksamhet som byggnaden rymmer.

Ringgatan är en av de mer centrala gatorna i Luthagen. Gatan får sin tydliga karaktär av en storvuxen lövträdsallé längs gatans mitt. Bebyggelsen är mycket varierad och från olika tidsperioder. Den består i huvudsak av flerbostadshus i 3–4 våningar mot gatan. I området finns även radhus i 2–3 våningar. Bottenvåningarna längs gatan har inslag av verksamheter. Den aktuella fastigheten ligger ett kvarter från korsningen med Börjegatan, där det finns en mindre centrumbildning med verksamheter.

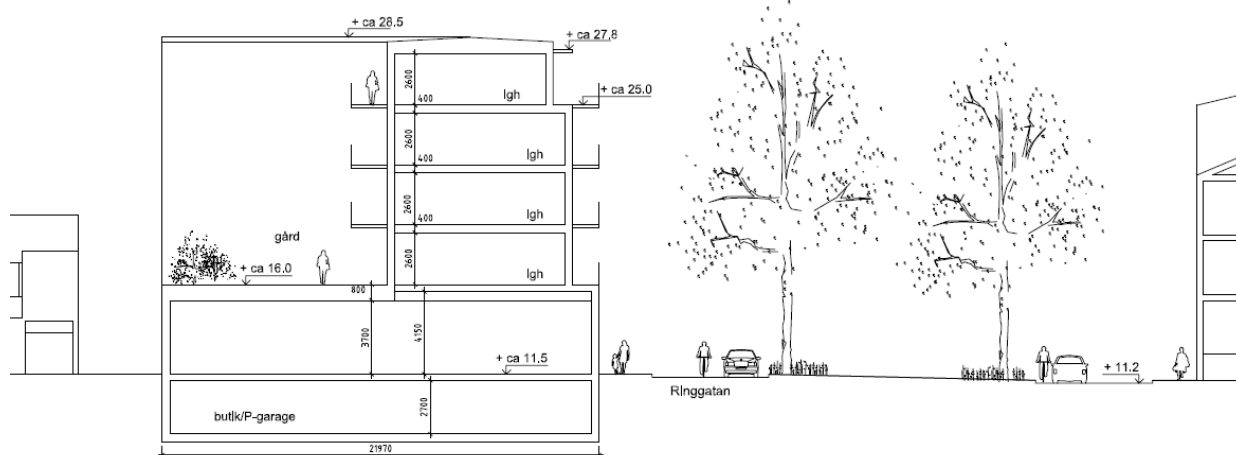


Den befintliga bebyggelsen består av en livsmedelsbutik i en våning, som täcker en stor del av fastigheten.

### Förändringar

Den nya byggnaden behåller i princip det nuvarande läget, men fasadlivet skjuts in en meter för att bredda Ringgatan. Därmed behålls den annonseringsverkan som läget innebär framförallt gentemot cirkulationen i korsningen Ringgatan/Börjegatan.

Den nya byggnaden blir något högre än husen på andra sidan gatan. Detta illustreras med en gatu-sektion genom Ringgatan. Gaturummet är cirka 28 meter brett (avståndet mellan fasaderna).



Sektion genom Ringgatan. Illustration gjord av White arkitekter.

Sektionen visar också relationen till de radhus som sett från Ringgatan ligger bakom den föreslagna byggnaden. Avståndet från det närmaste radhuset till bottenvåningen och flygeln är cirka fyra och en halv meter i likhet med den befintliga byggnaden. På radhusets gavelfasad finns endast ett mindre fönster. Fönstersättning på den nya byggnaden anpassas för att minimera insyn.

Byggnaden blir även något högre än intilliggande byggnader på samma sida Ringgatan.



## Kulturmiljö

### Förutsättningar

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

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården; *Uppsala stad*.

### Förändringar

Byggnadens gestaltning bidrar till variation i ålder och gestaltning längs gatan. Planen ställer krav på hög arkitektonisk kvalitet.

## Bebyggelse och gestaltning

Planen innebär att den befintliga butiken ges möjlighet att utöka sin verksamhet i bottenvåningen, samtidigt som fyra bostadsvåningar möjliggörs. Byggnaden planeras till fyra fulla våningar och en femte som är indragen mot Ringgatan.

- B** *Bostäder.* Huvudanvändningen är bostäder eftersom bostäder planeras i större delen av byggnaden.
- H** *Handel.* I bottenvåningen och delar av källarplanet planeras för handel.



*Illustration som visar hur den tillkommande byggnaden kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen. Illustration gjord av White arkitekter.*

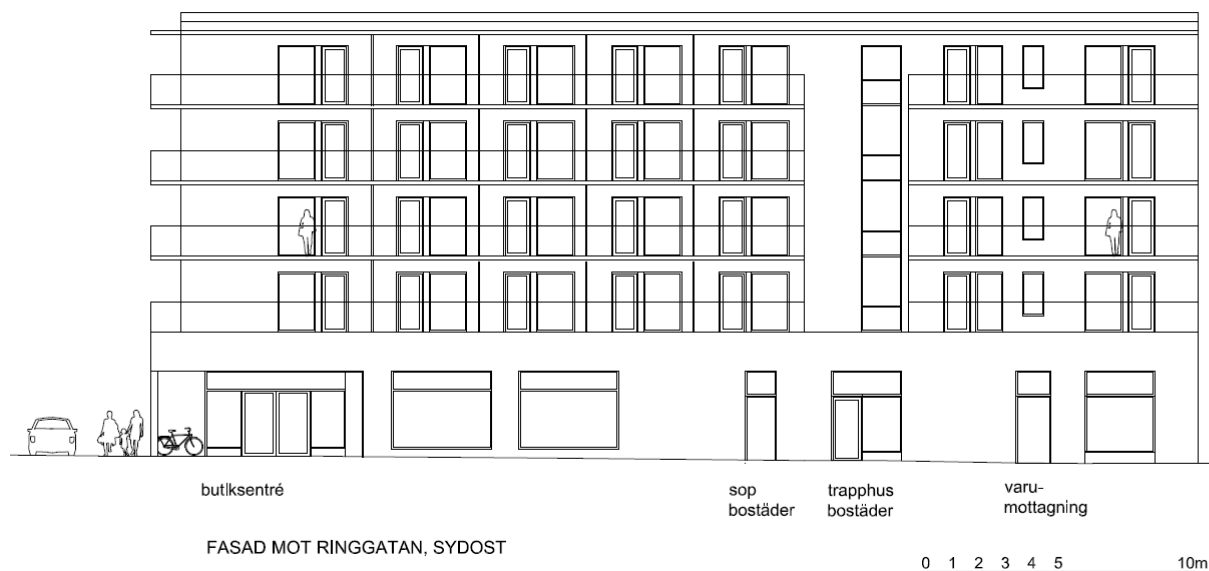
Byggherren har tagit fram ett förslag på byggnadsutformning som ryms inom planen. Den planerade byggnaden rymmer cirka 30 små lägenheter. Den nya byggnaden ges ett tydligt samtida uttryck. Sockelväningen planeras i tegel och bottenvåningen görs levande med hjälp av markerade entréer till butik och bostäder och stora skyltfönster. Teglet ansluter till intilliggande bostadshus på andra sidan Junkilsgatan och minner om den befintliga byggnadens tegelfasad. De övre våningarna har en lättare träfasad som ger ett varmt intryck och ansluter till de intilliggande radhusen. Längs fasaden löper en grund balkong som tillsammans med stora glaspartier ger huset ett luftigt uttryck och en öppenhet mot

gaturummet. Butikens bottenvåning är överbyggd med en grön gård i västerläge för de boende. Samtliga lägenheter har direktkontakt med gården genom de entrébalkonger som löper längs fasaderna. Bottenvåningen som gränsar till radhusbebyggelsen kan utformas som en grön vägg med spaljéer och växter.

- f<sub>1</sub> *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär exempelvis omsorg i detaljer och materialval. Bestämmelsen motiveras utifrån omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde och Ringgatans dignitet.*
- f<sub>2</sub> *Tak ska utformas som bostadsgård med plantering. I plan- och bygglagen ställs krav på friyta för bostäder. Tanken är att de boende inte ska nyttja den friyta som finns inom intilliggande samfällighet.*
- f<sub>3</sub> *Minsta fri höjd från mark är 3,2 meter. Motivet är att säkerställa att entréfunktioner och cykelparkering ryms inom fastigheten samt att ge god sikt vid korsningen.*
- f<sub>4</sub> *Bottenvåningen ska ges ett öppet uttryck med butiksfönster. En gestaltad bottenvåning med fönsterpartier bidrar till målet om att skapa levande bottenvåningar.*
- f<sub>5</sub> *Balkong får inte sticka ut över gata och gård. Balkonger ska rymmas inom byggrätten och inte kraga ut. Detta gäller även loftgångar/entrébalkonger. Motivet är att begränsa byggnadens omfattning och styra placeringen. Illustrerade entrébalkonger ryms inom byggrätten. Balkonger/loftgångar får därmed inte kraga ut över den upphöjda gården, för att inte ytterligare begränsa gårdens storlek.*



*Fasad mot nordväst. Illustrationen visar hur den tillkommande byggnaden kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen. Illustration gjord av White arkitekter.*



Fasad mot Ringgatan. Illustrationen visar hur den tillkommande byggnaden kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen. Illustration gjord av White arkitekter.

## Offentlig och kommersiell service

Inom fastigheten ligger en livsmedelsbutik. Planen innebär ett fortsatt krav på handelsverksamhet. Fastighetsägaren har för avsikt att samma butik ska vara kvar men kunna utvidga sin verksamhet något.

## 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. Marken i planområdet är relativt platt. Parkering för rörelsehindrad anordnas i källaren samt på parkeringen bakom butiken. Angöring kan även ske från Ringgatan.

## Mark och geoteknik

Det har ännu inte gjorts någon geoteknisk undersökning i fält i samband med planprocessen. Istället har Bjerking AB gjort en översiktlig geoteknisk bedömning. Till grund för bedömningen har legat ett flertal undersökningar och utredningar från närområdet, samt den geotekniska utredningen som gjordes på fastigheten innan den befintliga livsmedelsbutiken byggdes.

Tidigare undersökningar inom fastigheten visar att jordlagerföljden i allmänhet överst består av ett lager fyllning som överlagrar torrskorpelera och lera som vilar på friktionsjord och berg. År 1975 var fyllningens mäktighet upp emot cirka 1 meter i undersökningsområdet. Den innehöll då bland annat rivningsrester från tidigare bebyggelse på fastigheten.

Lerans mäktighet är cirka 20 meter under fastigheten Luthagen 27:12. Detta är något mer än för runt-omliggande fastigheter. Leran utgörs av torrskorpelera ner till cirka 2 meters djup. Därunder har leran en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet (13–20 kPa) ner till cirka 10 meters djup, för att sedan övergå till lera med en låg odränerad skjuvhållfasthet (20–25 kPa).

Friktionsjorden under leran bedöms utgöras av sand ovan morän. Friktionsjordens mäktighet är okänd, men på andra sidan Jumkilsgatan, på fastigheten Luthagen 26:2, har den uppmätts till minst 7 meter. Där kunde sonderingar drivas ner till cirka 27 meter under markytan. Djupare än så finns berg.

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar bedöms den planerade byggnaden behöva grundläggas med hjälp av stödpålar till fast botten. Vid projektering av icke förstärkta ytor ska beaktas att sättningar uppstår vid eventuell markhöjning, vilket påverkar ledningar, entréer etc.

#### *Uppsalaåsen*

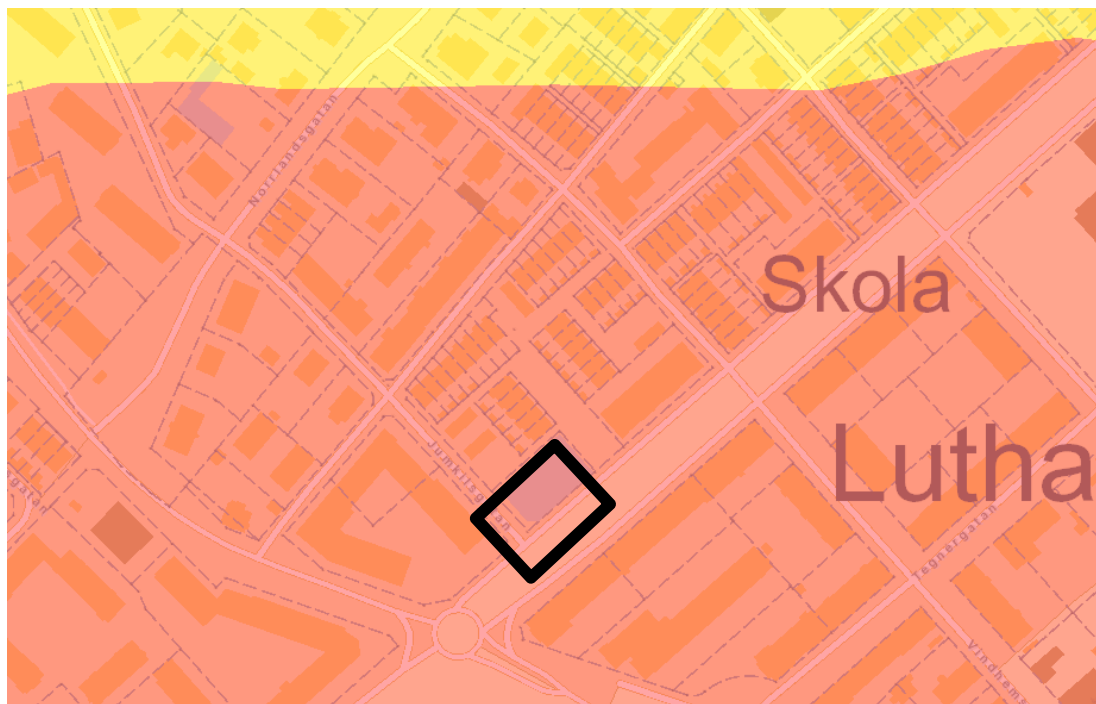
Genom Uppsala går Uppsalaåsen, som är basen för Uppsalas vattenförsörjning och som fungerar som råvattenmagasin för staden. Ny exploatering i närheten av åskärnan får inte äventyra möjligheten att nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och anläggningarna för dricksvattenförsörjningen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

#### *Vattenskyddsområde Miljöbalken 7 kapitlet*

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

#### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med *hög känslighet*, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



*Kartutdrag från risikanalysen (Geosigma, 2018). Rosa zon avser område med hög känslighet. Gul zon avser område med måttlig känslighet. Planområdet markerat med svart rektangel. Av sekretesskäl visas inte område med extrem känslighet i detta kartutdrag. Planområdet ligger cirka 600 meter från område med extrem känslighet.*

En fördjupad riskanalys har tagits fram, som syftar till att utifrån de lokala förutsättningarna och den planerade exploateringen belysa riskerna för grundvattnet, ange relevanta skyddsåtgärder och hur de bör beaktas. Riskanalysen tar även upp risker för förorening av dagvatten som leds vidare mot Fyrisån.

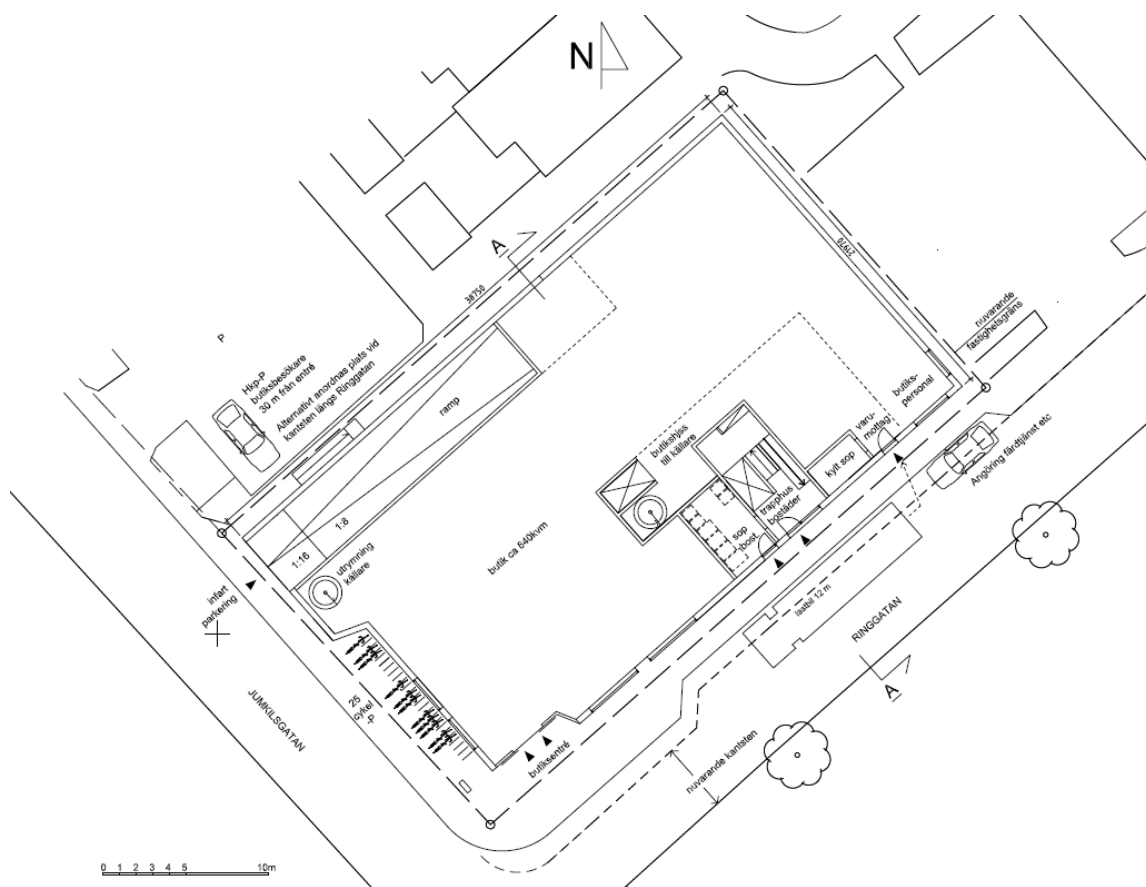
Området klassificeras som *b) Lera med mäktighet större än 5 meter som överlagrar isälvsmaterial och som avvattnas mot områden i klass extrem*. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Riktlinjerna säger bland annat att infiltration av förorenat vatten ska undvikas i områden med hög känslighet.

Motivet till att området är klassat som hög känslighet är att området avvattnas mot områden med extrem känslighet. Inom staden är dock avvattning mot extrem känslighet rimligen endast hypotetisk eftersom avrinning sker via ledningar, ledningsgravar eller sekundära avrinningsvägar och inte generell topografi. Dessutom är lermäktigheten inom planområdet cirka 20 meter, vilket är mer än intilliggande fastigheter. Trots att en källare byggs kvarstår därmed ett tillräckligt tjockt skyddande lerlager.

Den största risken som pekas ut i riskanalysen är risk i samband med brandbekämpning. Detta avser dock främst spridning av förorenat dagvatten mot Fyrisån, på grund av att området är hårdgjort och ingen infiltration är möjlig.

## Trafik och tillgänglighet

Ringgatan är en huvudgata med 6 400 fordon/dygn. Jumkilsgatan är en lokalgata med endast angöringstrafik. Utfart från underjordiskt parkeringsgarage medges mot Jumkilsgatan. Transporter till och från butiken sker från Ringgatan. Den befintliga inlastningszonen, som förutsätter backande fordon, tas bort och transporter tillåts istället stanna i en lastzon på Ringgatan. Gatan breddas något för att möjliggöra att bussar kan passera fordon i lastzonen.



Situationsplan. Illustration gjord av White arkitekter.

Busshållplatser finns på både Ringgatan och Börjegatan. Kapacitetsstark kollektivtrafik, med en ny bytespunkt för kollektivtrafik planeras på Luthagesplanaden, som ligger några kvarter bort.

**b<sub>1</sub>** *Dörruppslag får inte gå ut över allmän plats.* Gångbanan är relativt smal. Av säkerhetsskäl och framkomlighets-skäl får dörrar inte öppnas ut över allmän plats.

## **Parkering**

I december 2018 reviderades *Parkeringstal för Uppsala*. För bostäder gäller som utgångspunkt minst 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bostadsarea (BOA). Parkeringstalet kan sänkas baserat på läge och tillgång till service. Aktuellt läge ger en reduktion ner till 6,5 platser/1000 kvadratmeter BOA, vilket för projektet motsvarar cirka 9 platser. Parkeringstalet kan reduceras ytterligare med hjälp av mobilitetsåtgärder. Parkering för de boende är tänkt att lösas i källaren.

Fastigheten är en del i gemensamhetsanläggningen Luthagen ga:3. De 12 parkeringsplatserna som ligger direkt norr om fastigheten är knutna till fastigheten sedan gemensamhetsanläggningen bildades. Denna parkeringsplats kommer fortsatt att användas för livsmedelsbutiken.

Parkeringstalen anger ett behov av 40 cykelparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar knappt 60 cykelparkeringsplatser. Ytterligare behov av cykelparkeringsplatser tillkommer för livsmedelsbutiken.

Längs den befintliga butikens sydvästra gavel finns idag cirka 20 stycken iordningställda cykelparkeringar. Nya cykelparkeringar placeras i samma läge. Övriga cykelparkeringsplatser löses i byggnaden.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar**

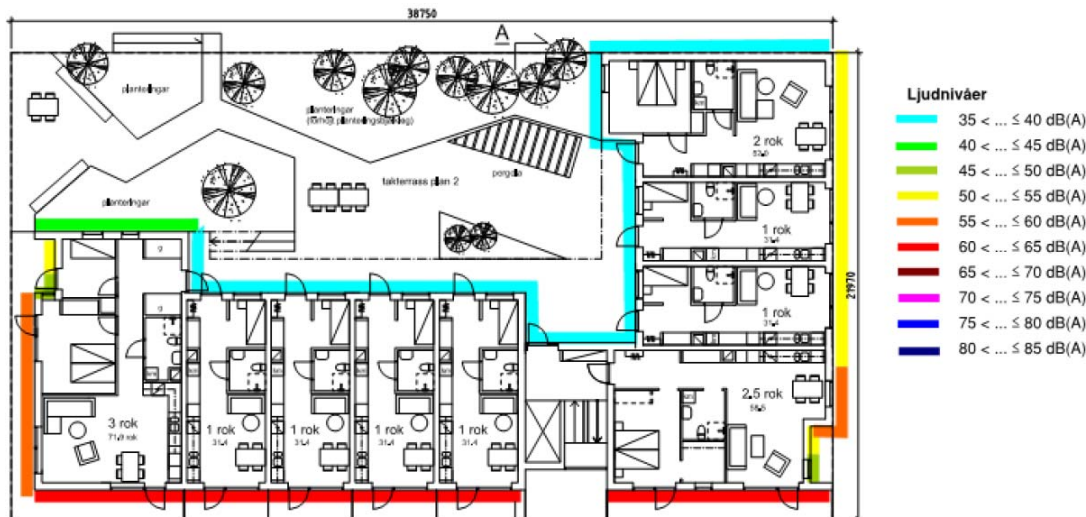
I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka den tänkta markanvändningen.

### *Brand*

Vid brand nås samtliga lägenheter från omgivande gator och parkeringsplatsen mot nordväst, där en uppställningsplats för utrymningsfordon skapas. Loftgången har en utrymningstrappa till gården, som i sin tur har en utvändigt trappa till marknivå mot nordväst. Eftersom avståndet mellan den nya byggnaden och radhusen understiger åtta meter krävs brandtekniska åtgärder för att säkerställa att erforderligt skydd mot brandspridning mellan byggnader.

### *Buller*

Planen är påbörjad 2014 vilket innebär att Boverkets allmänna råd för buller gäller. För bostadsbebyggelse gäller riktvärdet 55 dBA ekvivalent utanför fasad. Detta överstigs något vid Ringgatan 60-65 dBA ekvivalent. Undantagsregeln att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst/ljuddämpad sida kan utnyttjas, eftersom planområdet ligger centralt med goda kollektivtrafikmöjligheter. För hörnlägenheterna sänks bullernivåerna genom ett indrag i fasaden.



Bullerberäkning, ekvivalent ljudnivå för första bostadsplanet.

- f<sub>6</sub> *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Eftersom bullernivåerna vid Ringgatan överstiger 55 dBA måste undantagsregeln att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst/ljuddämpad sida tillämpas. För hörnlägenheterna krävs ett indrag i fasaden för att skapa en tyst/ljuddämpad sida.*

#### Luft

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2015) visar på mycket låga halter med partiklar (20–25 µg/m<sup>3</sup>) samt låga halter av kvävedioxid (24–30 µg/m<sup>3</sup>) på Ringgatan. 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. Planen bedöms inte heller påverka möjligheten att nå miljömålet Frisk luft.

### Teknisk försörjning

Avfall från bostäderna och butiken hämtas från Ringgatan. Fastigheten är ansluten till dagvattennätet via samfälligheten. Fastigheten är även ansluten till vatten, el och värme.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Efter antagen/laga kraftvunnen detaljplan påbörjas projektering och byggnation vilket beräknas ta 1–1,5 år.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med att planen endast innebär små åtgärder på allmän plats. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. Dock har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov i enlighet med planen skulle nekas.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas innan planen antas av kommunen. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Planen innebär mindre justeringar på allmän plats. Den största förändringen är att kantsten behöver flyttas till följd av att inlastningen till butiken flyttas till

Ringgatan. Exploateringsavtalet anger att byggherren bekostar de justeringar av allmän plats som erfordras för planens genomförande.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar**

Utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen och genomförandet tas fram och bekostas av exploatören. Exempelvis krävs en geoteknisk utredning och en markteknisk miljöundersökning inför byggnation, som inte kan utföras innan den befintliga byggnaden rivs.

### **Byggskedet**

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Byggherren har ett strikt ansvar för skador på kringliggande fastigheter som uppkommer på grund av byggnationen. Detta gäller även en fjärrvärmekulvert i Ringgatan som är vibrationskänslig.

Planområdet ligger inom ett område som klassats som hög känslighet i *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018)*. I samband med planarbetet har en platspecifik *Fördjupad riskanalys för Luthagen 27:12* tagits fram, vilken belyser de risker som finns, samt föreslår riskreducerande åtgärder. Vid genomförandet av planen behöver de riskreducerande åtgärder som finns beskrivna i riskanalysen vidtas.

De flesta skyddsåtgärder som föreslås i den fördjupade riskanalysen avseende grundvatten berör byggskedet. Här behöver byggherren och entreprenörens arbetsplanering och miljöplan hantera att föroreningar inte förs ned till grundvattnet. Detta regleras inte med planbestämmelser, utan i byggprocessen vid tekniskt samråd och i byggherrens kontrollplan.

Hur de nya byggnaderna ska grundläggas bestäms vid projektering. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om pålning eller schaktning skall ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan. Vid grundläggning med pålar ska pålarna vara av ett material som inte riskerar att försämra grundvattenkvaliteten, installeras från ren mark och tätas för att undvika vertikal transport av eventuella föroreningar. Vid misstanke om markförorening ska arbetet avbrytas och miljöförvaltningen kontaktas

### **Ledningar**

Inga allmänna ledningar passerar kvartersmarken inom planområdet. Den nya byggnadens fotavtryck är i princip detsamma som den befintliga byggnadens. Det åligger byggherren 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 de befintliga kablarna ska begäras innan arbetena sätts igång. De befintliga anläggningarna måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### **Dagvatten**

Planområdet är idag helt hårdgjort. I samband med planen ska förbättringsåtgärder göras. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på förbättringar till följd av att gården planteras. För att öka mängden fördröjning kan även gröna tak planteras. Infiltration av dagvatten ska undvikas med hänsyn till att platsen har klassificerats som ett område med hög känslighet avseende risker för grundvattnet.

### **Bygg- och rivningsmaterial**

För att minska risken för förorening i samband med husbrand ska byggmaterial vara godkända/certifierade och inte innehålla farliga ämnen. Det är också viktigt att materialinventering utförs inför rivning, för att förhindra föroreningsspridning från rivningsmassor.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.



## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsreglering

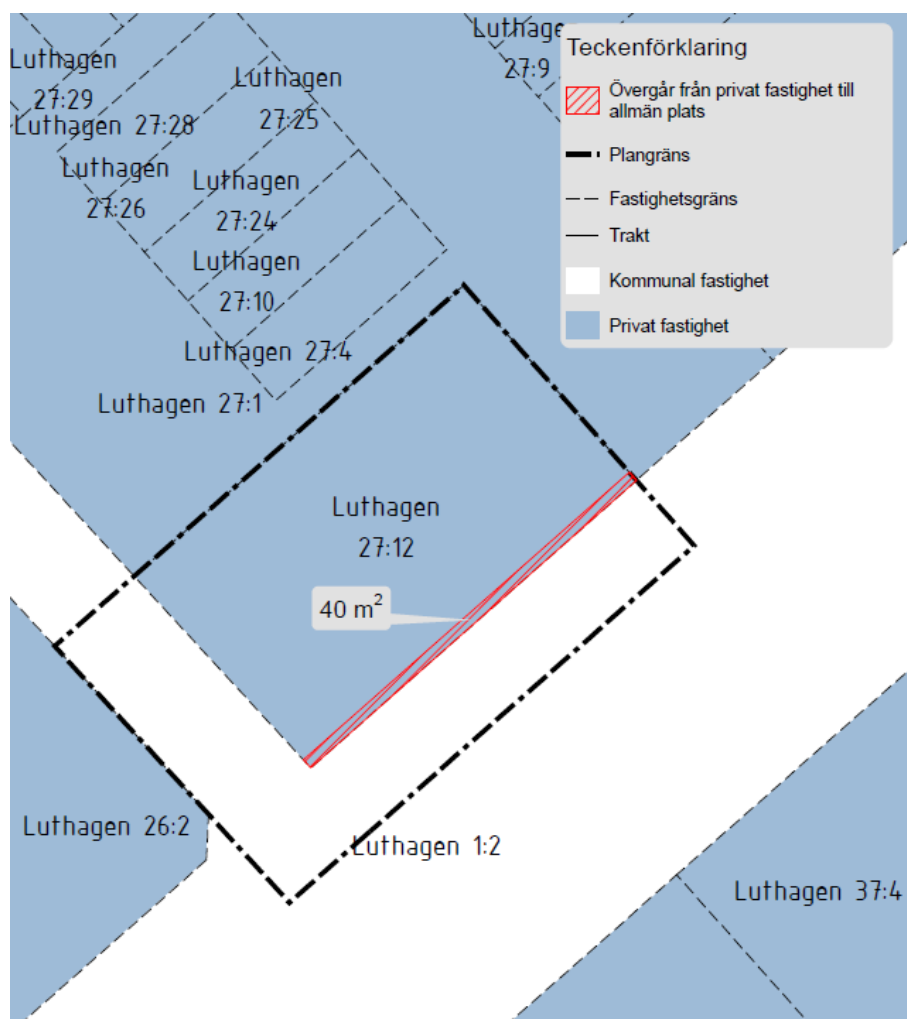
Genomförande av detaljplanen förutsätter att en mindre del av fastigheten Luthagen 27:12 övergår till den kommunala fastigheten Luthagen 1:2. Luthagen 27:12 ingår i en gemensamhetsanläggning Luthagen ga:3 som omfattar: Parkeringar, garagebyggnad, grönytor, dagvattenhantering, belysning med mera. 12 parkeringsplatser strax norr om fastigheten är knutna till butiken sedan bildandet av gemensamhetsanläggningen. Denna parkering kommer fortsatt att främst fungera som besöksparkering till butiken. En ny förrättning krävs i samband med genomförande av planen. De nya bostäderna bör inte belasta gemensamhetsanläggningen.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning (0380-220/LU27), fastställd 1975-07-31, upphör att gälla inom planområdet genom att denna detaljplan vinner laga kraft.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Genomförande av detaljplanen förutsätter att en mindre del av fastigheten Luthagen 27:12 övergår till den kommunala fastigheten Luthagen 1:2. Upphävandet av tomtindelningen inom planområdet innebär även att 3d-fastighetsbildning är möjlig, så att bostadsdelen kan styckas av från butiksdelen om så önskas.



Karta som visar vilken mark som övergår från kvartersmark till allmän plats.

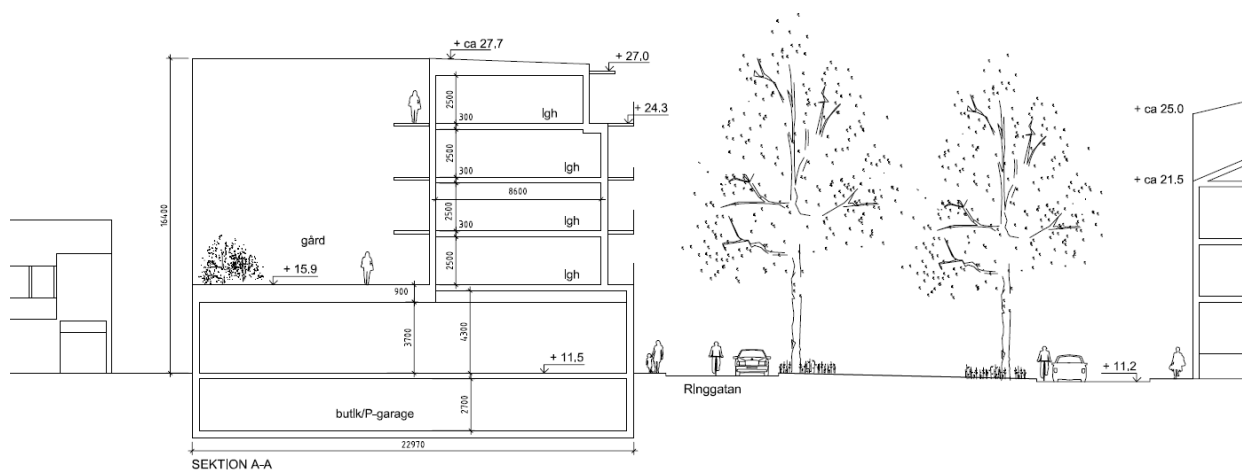
## PLANENS KONSEKVENSER

### Miljöaspekter

#### Stadsbild

Byggnadens fasadliv ligger liksom den befintliga byggnaden närmare gatan än övrig bebyggelse längs detta avsnitt av Ringgatan. Därmed behålls den annonseringsverkan som läget innebär framförallt gentemot cirkulationen i korsningen Ringgatan/Börjegatan. Med en större byggnadskropp blir påverkan på stadsbilden sannolikt större än vad den befintliga byggnaden har.

Den nya byggnaden blir något högre än husen på andra sidan gatan, som illustreras på sektionen på nästa sida. Den indragna våningen bidrar dock till att den upplevda skalan begränsas.



*Sektion genom Ringgatan. Illustration gjord av White arkitekter. Gaturummet är cirka 28 meter brett (avståndet mellan fasaderna).*

Sektionen visar också relationen till de radhus som sett från Ringgatan ligger bakom den nya byggnaden. Bebyggelsen blir cirka 10 meter högre än radhusen, vilket motsvarar tre våningar. Avståndet till det närmaste radhuset till bottenvåningen är ungefär fyra och en halv meter. Detsamma gäller den befintliga butiksbyggnaden, som dock är betydligt lägre.

#### Kulturmiljö

Planen bedöms inte ha negativa konsekvenser för kulturmiljön.

#### Naturmiljö

I princip hela fastigheten är redan bebyggd och innehåller inga höga naturvärden.

#### Rekreation, idrott och friluftsliv

Planen bedöms inte påverka möjligheten till rekreation, idrott och friluftsliv.

#### 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.

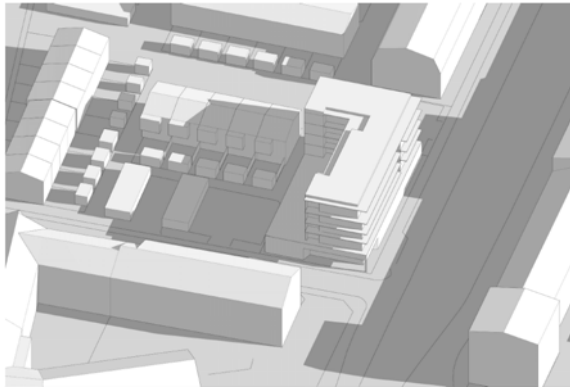
#### Resurshushållning

Förtätning med bostäder ovanpå en livsmedelsbutik 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.

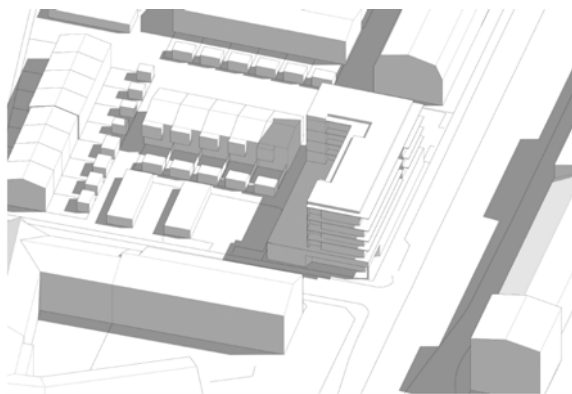
### Hälsa och säkerhet

Då trafikbullernivåerna är relativt höga krävs att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst eller ljuddämpad sida. Den nya byggnaden ger visst bullerskydd för de befintliga radhusen.

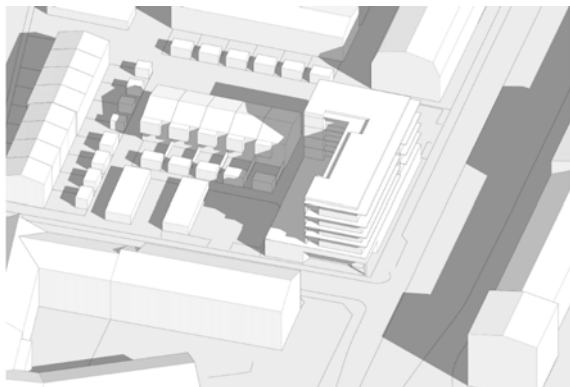
Den nya byggnadens gård placeras mot nordväst, vilket ger goda ljusförhållanden på gården och minimerar skuggeffekten på radhustomterna intill. Byggnaden ger på grund av sin höjd en viss skuggeffekt på intilliggande bebyggelse.



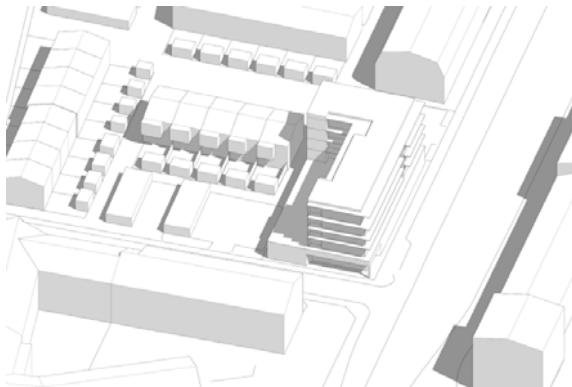
22 mars kl 09



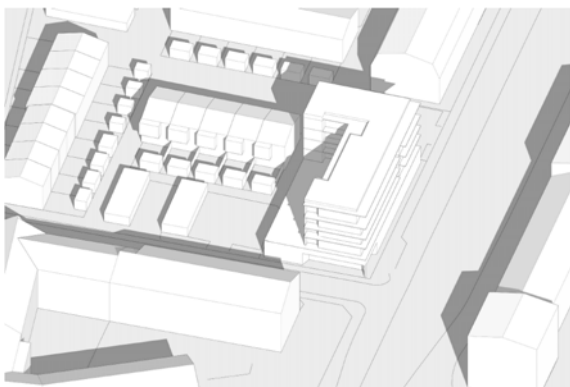
22 juni kl 09



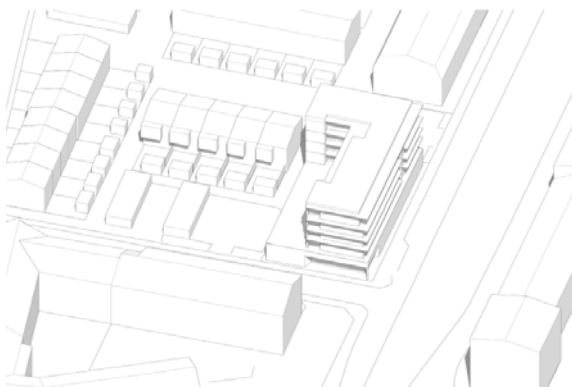
22 mars kl 11



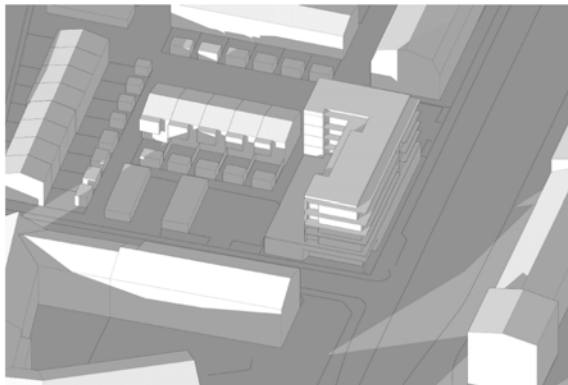
22 juni kl 11



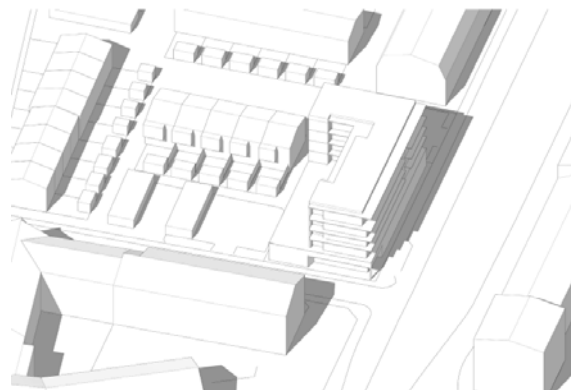
22 mars kl 13



22 juni kl 13



22 mars kl 17



22 juni kl 17

## Sociala aspekter

### Tillgänglighet

Området ligger centralt med god tillgång till service och kollektivtrafik.

### Stadsliv och mötesplatser

Livsmedelsbutiken planeras att finnas kvar. Fastighetsägaren söker efter ett temporärt läge under byggtiden.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planen medger fler bostäder inom stadsväven och bevakar samtidigt intresset av att behålla en livsmedelsbutik i området och skapa en mer levande bottenvåning.

### Miljöbalken

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 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 visst dagvatten från planområdet. Ökade krav på omhändertagande av dagvatten lokalt i samband med nybyggnation gör att planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarna tillrinningsområde. Uppsala- och Vattholmaåsarna omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2019-04-04

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Saga Wingård  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2017-03-23
- granskning 2019-03-14

Datum  
2019-04-08Diarienummer  
PBN 2014-001126

## Detaljplan för del av kvarteret Dagfrid,

Normalt planförfarande

### GRANSKNINGSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

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

#### Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Kommunstyrelsen

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

#### Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

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

**Trafik**

LFV (fd Luftfartsverket)  
Swedavia  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

**För kännedom**

**Kommunalråd:**

Erik Pelling

**Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderaterna  
Vänsterpartiet  
Centerpartiet  
Liberalerna

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov  
Namngivningsnämnden  
Gatu- och samhällsmiljönämnden  
Idrott- och fritidsnämnden

