

Handläggare
Anna Hellgren
018-727 46 31

Diarienummer
PBN 2015-002604

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kv Assar

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 6 september och 27 september 2019



Vy över bostadsgården mellan de parställda husen. Illustration Tham&Videgård arkitekter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE.....	4
PLANENS HUVUDDRAG.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Andra kommunala beslut.....	5
MILJÖBALKEN.....	7
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	7
Miljöbalken 7 kapitel	7
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	7
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	7
PLANENS INNEHÅLL	9
Plandata.....	9
Allmän områdesbeskrivning	9
Stadsbild och kulturmiljö.....	12
Utformning och gestaltning av ny bebyggelse.....	13
Friytor.....	16
Mark och vattenmiljö.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	20
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	23
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	24
Organisatoriska åtgärder	24
Tekniska åtgärder.....	24
Ekonomiska åtgärder.....	26
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
PLANENS KONSEKVENSER.....	27
Miljöaspekter	27
Sociala aspekter	29
Ekonomiska aspekter, samhällsresurser.....	29
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	30
Översiktsplan.....	30
Miljöbalken.....	30

HANDLING

Detaljplanen handläggs med **standardförfarande** enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-12-11.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer (inklusive behovsbedömning)

Samrådsredogörelse webbversion

Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Karaktärsbeskrivning 2018-11-28

Illustrationsbilaga inkl. solstudier 2018-11-26, rev 2019-02-06, rev 2019-06-05

Risakanalys för grundvatten 2019-02-08

Dagvattenutredning 2019-02-15, rev 2019-07-11.

Riskbedömning avseende eventuell markförorening på kv. Bjarne, i samband med planerad exploatering av Kv. Assar, 2019-08-14.

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

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, 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 byggherren OOF Bostad.

Underlag till planförslaget, volymstudier, situationsplan och övriga illustrationer har gjorts av Tham&Videgård Arkitekter.

Dagvattenutredning, risakanalys samt riskbedömning, har gjorts av Act management.

Foton, kartor samt karaktärsbeskrivning, har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen.

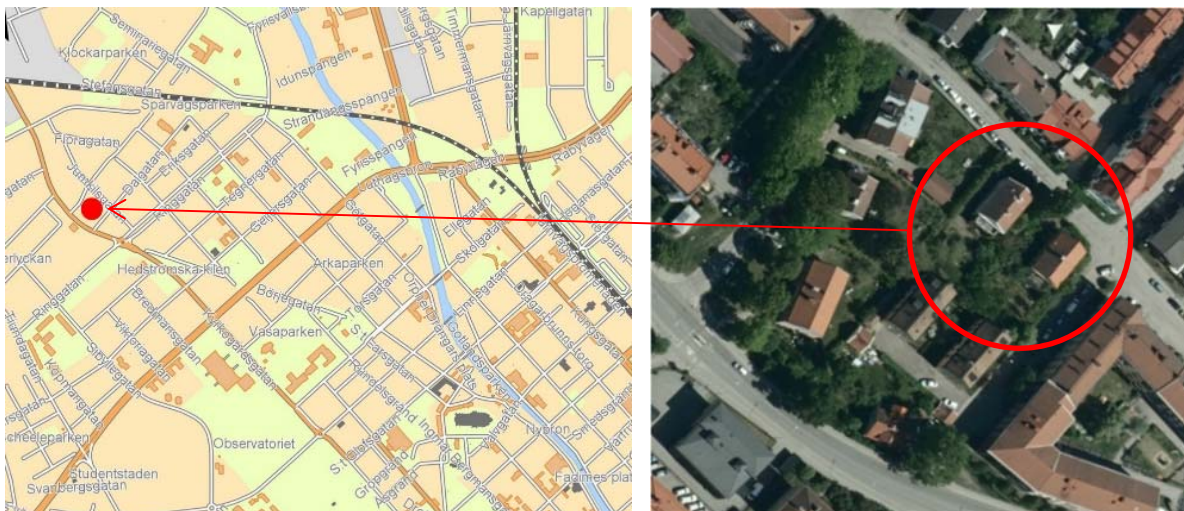
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad exploatering inom två fastigheter i Luthagen och därigenom kunna uppföra fler bostäder i en attraktiv och centralt belägen stadsdel. Syftet är också att bevara kvarterets karaktär av trädgårdsstad genom att de nya byggnaderna samspelar med befintliga byggnader i kvarteret och förhåller sig till områdets sammanhang och skala. Byggnadernas volym och form regleras med hänsyn till kvarterets bebyggelsestruktur, med fristående, enkla byggnadsvolymer, som möjliggör inblickar mellan byggnader och trädgårdar.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen innebär att två nya fristående flerbostadshus får uppföras och ersätta de två bostadshus som står på fastigheterna idag. Byggnaderna föreslås vara i tre våningar och placerade i samma läge och riktning som befintliga tvåvåningsbyggnader, det vill säga med långsidan längs Dalgatan och gavlarna mot Junkkilsgatan. Dispositionen följer i allt väsentligt samma struktur som grannfastigheten, Luthagen 21:2, med en gemensam gård mellan husen och angöring i sydvästra delen av fastigheterna. Byggnadernas höjd anknäver till tvåvåningsbyggnaderna i intilliggande kvarter, och samspelar i både Junkkilsgatans och Dalgatans gaturum. Byggnadernas utformning ska anknäva till bebyggelsen i kvarteret och planbestämmelser reglerar takens form, och att utanpåliggande balkonger inte får anordnas.

Planen omfattar endast kvartersmark och tillåten markanvändning är bostäder (B). Den totala byggrätten inom planområdet är cirka 2 000 m² bruttoarea. Varje bostadshus omfattar cirka 950 m² bruttoarea och cirka 300 m² byggnadsarea. I ett projekt med blandade lägenhetsstorlekar kan 24–28 lägenheter tillkomma. Därutöver medges komplementbyggnader såsom skärmtak för till exempel cykelparkering och byggnad för avfallssortering. Endast parkering för rörelsehindrade planeras att anordnas inom planområdet, övrigt parkeringsbehov löses inom en annan parkeringsanläggning genom parkeringsköp. Marken för körbara ytor och parkeringar ska utföras på ett sådant sätt att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera ner till grundvattnet.



De två fastigheterna inom kvarteret Assar ligger i Luthagen, knappt två kilometer från Stora torget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Delar av kvarteret Assar vetter mot Börjegatan, som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk. Stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk med koncentrationer av bebyggelse, platsbildningar och andra funktioner som bidrar till livfulla gaturum som länkar samman stadens olika delar. Förändringar ska bidra till en ökad koncentration av bostäder (där så är lämpligt) samt kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler och verksamheter. Gränsande mot stadsstråket (en 300 meter bred zon längs Börjegatan) ligger ett område som betecknas som stadsbygd, vilket svarar bättre mot förutsättningarna inom planområdet, som ligger i kvarterets nordöstra hörn. Här ska tas tillvara möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer. Förändringar ska stödja en intensivare markanvändning och bör ta sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens och platsens identitet samt bidra till en bredd och mångfald i stadsbygden och bostadsutbudet.

Planområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde enligt översiktsplanen. Eriksdalsområdet i Luthagen, som kvarteret Assar ingår i, är klassat som en *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö* enligt en inventering från 1980-talet. Men området kom inte att ingå i de områden som utifrån denna inventering beslutades som särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer av kommunfullmäktige 1988. I översiktsplanens generella riktlinjer för kulturmiljö sägs att det ska klargöras i vilken utsträckning kulturhistoriska objekt, inom kommunala kulturmiljöer och inom särskild värdefulla kulturmiljöer i staden, är skyddsvärda. Det ska också klargöras i vilken omfattning och utformning ny bebyggelse är lämplig.

Detaljplaner

Den detaljplan som hittills gällt för planområdet är ”Stadsplan för Uppsalas nordvästra delar” fastställd 1944. Det är en övergripande stadsplan som omfattar en stor del av Luthagen. Planen anger att området ska användas för bostäder och byggas med fristående hus i högst två våningar. Högst en tredjedel av tomtens totala yta får byggas.

Fastighetsindelingsbestämmelse, tomtindelning

För området finns en tomtindelingsplan, Qvarteret Assar, fastställd 28 november 1923. Denna gäller som en fastighetsindelingsbestämmelse och innebär att fastigheterna inom planområdet inte får förändras.

Andra kommunala beslut

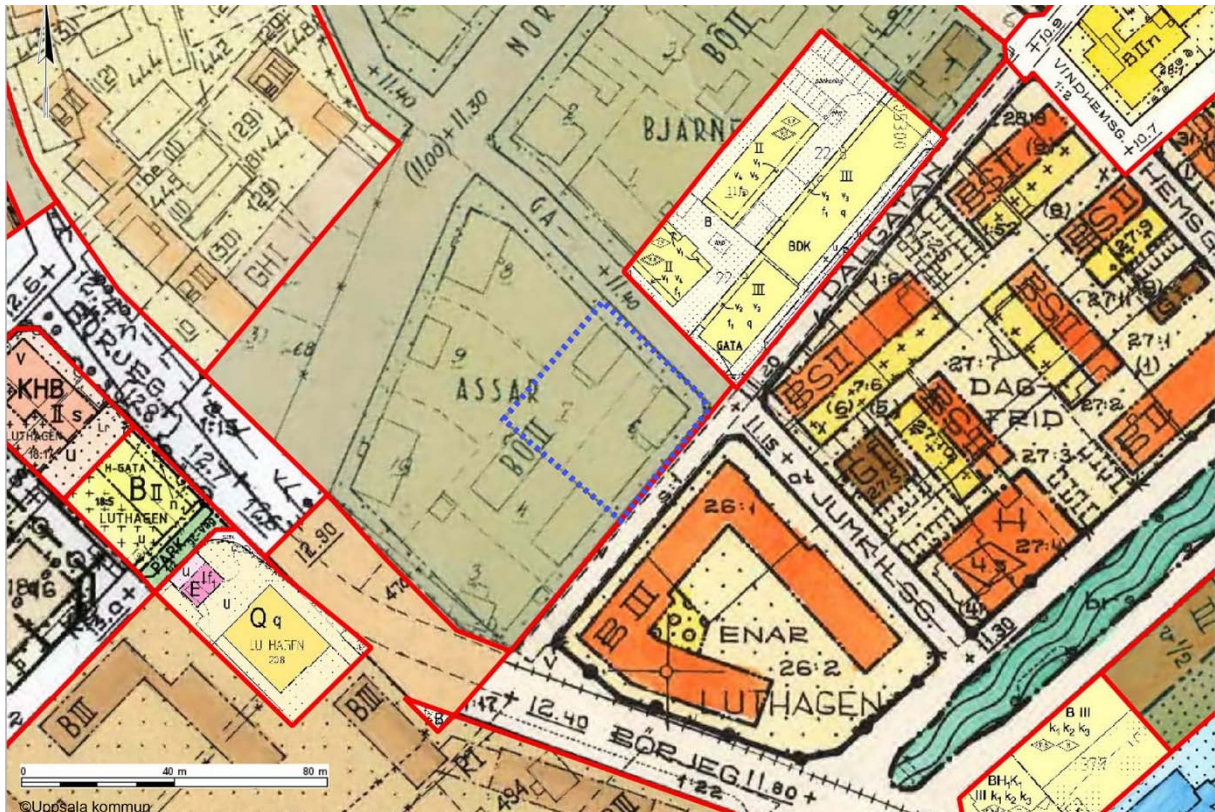
Rivningslov

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 13 juni 2013 om rivningslov för byggnaderna inom Luthagen 21:3 och 21:4. Rivningslov för Luthagen 21:4 vann laga kraft 2014-02-02 och rivningslov för Luthagen 21:3 vann laga kraft 2014-12-17. Startbesked gavs 2015-11-05. Rivningen har påbörjats men ännu inte fullföljts, vilket innebär att rivningslov för Luthagen 21:4 gällde fram till 2019-02-01 och rivningslov för Luthagen 21:3 gäller fram till 2019-12-16.

Pågående planer i närområdet

I det närliggande kvarteret Dagfrid antogs en detaljplan i augusti 2019, för att göra det möjligt att ersätta affärsbyggnaden (Coop Ringgatan) i en våning med ett flerbostadshus med butik i bottenvåningen. Planförslaget, med diarienummer PBN 2014-001126, har ännu inte vunnit laga kraft (augusti 2019).

Inom kvarteret Hemfrid vid Norrlandsgatan antogs en detaljplan i juni 2018, för att göra det möjligt att uppföra mindre flerbostadshus på fastigheten Luthagen 9:1. Planen har, efter överklagande, vunnit laga kraft den 2 maj 2019.



Planmosaik som visar detaljplaner i området, fastigheterna Luthagen 21:3 och 21:4 markerade med streckad linje. Observera att den nyligen antagna planen i kvarteret Dagfrid inte finns med i bilden.

Planbesked och planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 11 december 2015 om positivt planbesked och att påbörja detaljplaneläggning för del av kvarteret Assar, Luthagen 21:3 och 21:4, i Luthagen. I planbeskedet konstaterades att frågan om bevarande av de befintliga byggnaderna hade avgjorts genom beslutet om rivningslov 2013 och att frågan om planläggning framförallt gällde hur man förhåller sig till ny bebyggelse på platsen. Nämnden beslutade att byggherrens förslag behövde bearbetas för att bättre anpassas till platsen och att de föreslagna förändringarna kunde prövas i en planprocess med följande riktlinjer:

- Förslaget ska omarbetas så att det tar större hänsyn till kvarterets karaktär och angränsande bebyggelse. Hörnet på kvarteret bör avslutas med en gavel eller vara öppet.
- Förslaget ska omarbetas så att det bildas fler öppningar in mot gården.
- Den nya bebyggelsen ska ha förgårdsmark och förhålla sig tydligt mot gatan.
- Tillräckligt med parkering för bilar och cyklar ska anordnas. Olika slag av mobilitetslösningar ska prövas.
- I planarbetet ska det utredas om det är möjligt att utöka planområdet för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret.
- Byggnadernas fasader ska utformas så att de samspelar med den byggnadstradition, 20-talsklassicism, som dominerar i kvarteret.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör inga riksintressen enligt miljöbalkens kapitel 3 och 4. Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

Miljöbalken 7 kapitel

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 genom att området ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning har gjorts enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4. Se nedan. Samråd med kommunens berörda förvaltningar och bolag har skett vid startmöte 2018-11-14.

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Markanvändning och planläge

Planområdet består av fastigheterna Luthagen 21:3 och 21:4. Se *Planens syfte, Planens huvuddrag* samt *Tidigare ställningstaganden* sidorna 4–6.

Platsens egenskaper och känslighet

Stadsbild och kulturmiljö

Kvarteret Assar har karaktär av trädgårdsstad med en varierad och öppen bebyggelse i två till två och en halv våningar. Planområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde enligt översiktsplanen. Eriksdalsområdet i Luthagen, som kvarteret Assar ingår i, är klassat som en *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö* enligt en inventering från 1980-talet. Men området kom inte att ingå i de områden som utifrån denna inventering beslutades som särskilt värdefulla av kommunfullmäktige 1988. Plan- och byggnadsnämnden har tidigare beslutat om rivningslov för byggnaderna inom planområdet varav den ena, Luthagen 21:4, bedöms ha ett arkitektoniskt värde. Byggnaden på Luthagen 21:3 är dock förvanskad.

Miljöbelastning, mark och vatten

Planområdet har inte några kända belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. I grannkvarteret har det funnits en textilindustri, klass 3 i MIFO-registret. Fastigheterna har omvandlats till bostadskvarter, och miljöförvaltningen har inga uppgifter om kvarstående markföroreningar. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon och inom ett område som bedöms ha hög känslighet ur grundvattensynpunkt enligt Uppsala kommuns *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma, 2018). Känslighetsklasserna utgår från geologiska och hydrogeologiska förhållanden. Kvarteret ligger enligt analysen inom ett område där lera med en mäktighet större än 5 meter överlagrar isälvsmaterial, och som avvattnas mot områden med klass extrem känslighet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för några yttre störningar i form av buller eller luftföroreningar som riskerar att ligga på nivåer över riktvärden eller miljökvalitetsnormer. Trafikflödet är lågt och det öppna byggnadssättet i området ger god luftcirkulation.

Planens påverkan på platsen

Stadsbild och kulturmiljö

En karaktärsbeskrivning av kvarteret Assar har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen under 2018. Sammanfattningsvis görs bedömningen att flera av byggnaderna i kvarteret har stort arkitektoniskt värde och att kvarterets helhetsstruktur och trädgårdsstadskaraktär har mycket stort värde. Kvarterets bebyggelsestruktur, de fristående volymerna, den gröna karaktären med inblickar mellan byggnader och trädgårdar, bedöms ha ett så stort värde för helhetsupplevelsen att nya byggnader på denna plats behöver förhålla sig på ett mycket medvetet sätt till sin omgivning. I en avvägning mot omgivningens två- till trevåningsskala bedöms att platsen tål en något större exploatering än de befintliga byggnaderna, som avses rivas. Planen kommer att reglera byggnadernas volym för att säkerställa att de håller samma skala som omgivningen. Planbestämmelser som reglerar de nya byggnadernas utformning och volym kan mildra konsekvenserna på stadsbilden och kulturmiljön.

Miljöbelastning, mark och vatten

Planens genomförande bedöms inte öka miljöbelastningen. Om åtgärder görs för att minska risken för föroreningar från fordon, kan det bidra till en minskad påverkan på mark och vatten jämfört med idag. Under förutsättning att projektet genomförs på ett sätt som minimerar risken för påverkan på grundvattnet, enligt kommunens riktlinjer, bedöms inte exploateringen leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten eller att miljö kvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten inte innehålls. En riskanalys och dagvattenutredning tas fram för att belysa vilka eventuella åtgärder som kan behövas. Åtgärder för att skydda grundvattnet kan komma att behövas under både byggskedet och driftskedet.

Hälsa och säkerhet

Planens omfattning är så begränsad att ett genomförande inte bedöms ge ökade störningar eller risker på grund av ökad trafik i området. Parkeringsbehovet planeras att till stor del lösas på en annan plats via parkeringsköp. Detaljplanens genomförande bedöms ge något minskad solinstrålning för några av grannfastigheterna, eftersom byggnadsvolymer planeras bli både längre och högre än nuvarande byggnader på platsen. En solstudie bör därför tas fram.

Måluppfyllelse

Ett genomförande av detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Detaljplanen kan framförallt komma att påverka stadsbilden i en kulturmiljö i och med att äldre byggnader rivs och att nya byggnader föreslås få en större volym än de som står på platsen idag. Bedömningen är att kvarterets helhetsstruktur och trädgårdsstadskaraktär har ett större värde än de enskilda byggnaderna, och att en rivning därmed kan accepteras. Med planbestämmelser som reglerar de nya byggnadernas utformning och placering bedöms påverkan på kulturmiljön och stadsbilden bli liten till måttlig. Påverkan i form av skuggning bedöms bli liten. Om föroreningar förhindras från att infiltrera direkt till marken bedöms risken för påverkan på grundvattnet bli liten. Planen bedöms inte ge upphov till någon påverkan med sekundära och kumulativa effekter. Omgivningspåverkan i form av störningar förväntas bli störst på kort sikt, under byggskedet, vilket får anses vara normalt.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för del av Kv Assar* inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2019-04-02. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning 2019-08-22.

PLANENS INNEHÅLL

Plandata

Geografiskt läge och markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Luthagen 21:3 och 21:4 och är en del av kvarteret Assar i stadsdelen Luthagen. Adressen är Jumkilsgatan 8 och 10. Områdets area är cirka 1 600 m². Planområdet ligger nära en större genomfartsgata, Börjegatan, och det är knappt två kilometer till Stora Torget. Fastigheterna ägs av Luthagens utvecklings AB, som ägs av OOF Bostad.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010: 900 med följande preliminära tidplan:

granskning	andra kvartalet 2019
antagande	årsskiftet 2019–2020

Byggnader kan rivras enligt tidigare beviljat rivningslov (Luthagen 21:3 till december 2019), eller i samband med det nya projektets genomförande. Projektet kan påbörjas när planen vunnit laga kraft, och bygglov beviljats.

Genomförandetid

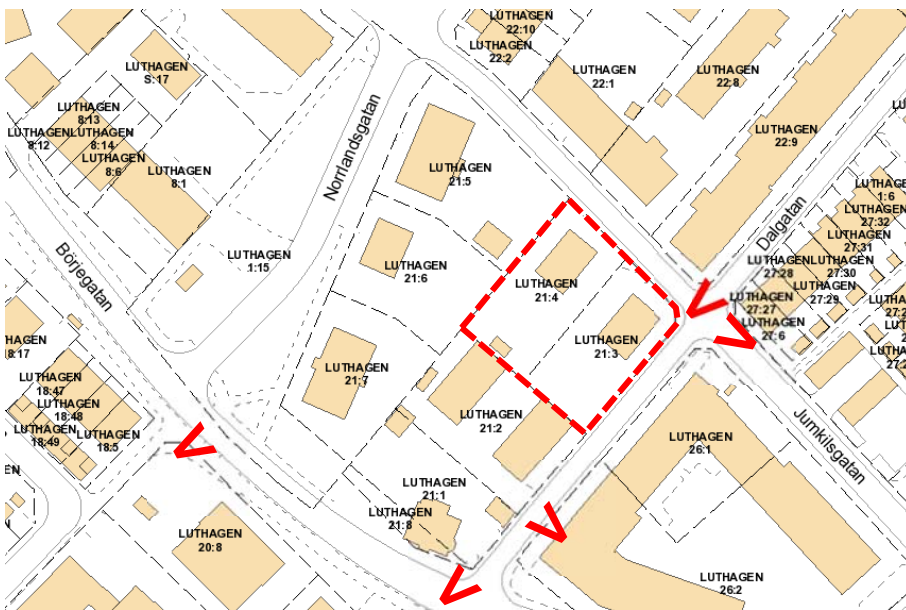
Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Assar har en varierad och öppen bebyggelse i två till två och en halv våningar medan det angränsande kvarteret Enar i sydöst är bebyggt som ett nästan slutet kvarter i tre våningar. Nordöst om Jumkilsgatan finns den ombyggda kappfabriken, kallad Kapplasse, i tre våningar med tillägg av ett par mindre bostadshus. I kvarteret Dagfrid, öster om korsningen Jumkilsgatan–Dalgatan dominerar radhusbebyggelse i två våningar. Inom Luthagen finns en variation av olika bostadsformer och upplåtelseformer. I närområdet finns friliggande villor, radhus och lägenheter i flerbostadshus. Lägenheter i flerbostadshus upplåts med både bostadsrätt och hyresrätt, men bostadsrätter dominerar.

Luthagen är en attraktiv stadsdel centralt i Uppsala, som är lätt att nå till fots, med cykel, buss eller bil. Dalgatan och Jumkilsgatan är mindre bostadsgator med liten trafikmängd. Parkering är tillåten på markerade platser.

Dagligvaruhandel finns i närområdet, både vid Ringgatan (Coop) och vid Mimmi Ekholms plats (ICA). Här finns även annan service såsom apotek, café, gym. En större matbutik (Nelins) finns inom ett par minuters cykelväg, norr om Dalabanan. Tre grundskolor (Tiundaskolan, Sverkerskolan och Uppsala musikklasser) och ett tiotal förskolor ligger inom en kilometer från planområdet.



Översiktskarta över kvarteret Assar med fotopunkter. Planområdet markerat med streckad linje.



Bebyggelsens karaktär längs Jumkilsgatan. Från vänster ses bostadshusen inom planområdet, Luthagen 21:3 och 21:4. Både Luthagen 21:3 och Luthagen 21:5, längst till höger i bild, är ritade av Gunnar Leche och har förvanskats genom tilläggsisolering med nya fasadmaterial.



Bebyggelsens karaktär längs Dalgatan. Vy från Börjegatan. Kvarteret Assar, med de två gula husen av Gunnar Leche på Luthagen 21:2 till vänster i bild. (Luthagen 21:3 mitt i bilden skymt av grönska). Kvarteret Enars trevåningsbebyggelse till höger.



Bebyggelsens karaktär längs Dalgatan. Vy från Junkilsgatan. I angränsande kvarter finns den gamla kappfabriken, Kapplasse, omvandlad till bostäder. Radhus i kvarteret Dagfrid till höger i bild.



Sydväst om planområdet ligger parställda bostadshus ritade av Gunnar Leche. Husen är i två våningar med gemensam gård emellan och angöring i södra delen av fastigheten. Det rosa putshuset som skimtar mellan husen är också ritat av Gunnar Leche, och vetter mot Norrlandsgatan.



Bostadshuset mot Norrlandsgatan i norra delen av kvarteret Assar är större och resligare än de mot Dalgatan.

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde enligt översiktsplanen. Eriksdalsområdet i Luthagen, som kvarteret Assar ingår i, är klassat som en *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö* enligt en inventering från 1980-talet. Men området kom inte att ingå i de områden som utifrån denna inventering beslutades som särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer av kommunfullmäktige 1988.

Kvarteret Assars karaktär

Mot bakgrund av riktlinjerna i planbeskedet och för att svara upp mot översiktsplanens riktlinjer avseende kulturmiljön, har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en karaktärsbeskrivning som underlag till planarbetet, *Karaktärsbeskrivning Kv Assar, 2018*.

Kvarteret Assar har en karaktär av trädgårdsstad med planterad förgårdsmark och fina inblickar mot trädgårdarna. Bebyggelsen består av mindre flerbostadshus och innehåller ett flertal välbevarade byggnader från 1920-talet. Flera av kvarterets bostadshus är ritade av arkitekten Gunnar Leche. Husens placering eller gruppering varierar något i kvarteret beroende på den oregelbundna kvartersformen. Det samma gäller trädgårdarnas utbredning kring husen. Närmast Börjegatan finns ett äldre bostadshus som fanns på platsen redan innan stadsplanen togs fram, vilket förklarar dess avvikande placering och utformning. Vid Börjegatan finns också en milsten som klassas som fornlämning.

I kvarteret Assar har Gunnar Leche skapat en tämligen enhetlig bebyggelseform. Samtidigt har varje byggnad sin egen identitet genom framför allt olika färgsättning men också genom variation av den klassiska dekoren. De parställda husen vid Dalgatan 21 har dock betraktats som egna enheter, varför de har getts lika utformning. De ligger med sina huvudentréer mot gårdssidan.

Byggnaderna inom planområdet är till sin volym och placering lika varandra, men detaljerna skiljer sig åt. Bostadshuset på Luthagen 21:4 är ett putsat hus med klassiska ornament. Originalritningar saknas. Bostadshuset på Luthagen 21:3 är ritat av Gunnar Leche 1924 och har troligen haft liknande utseende, men är förvanskat genom tilläggsisolering och inklädnad med träpanel.

De fristående bostadshusen utmed Norrlandsgatan ligger på rad med sina långsidor, portaler och förgårdsmark, som tillsammans med Norrlandsgatans alléplantering ger ett trivsamt och lummigt intryck. Kvarterets struktur med fristående byggnader ger fina inblickar mot trädgårdarna, och karaktären av trädgårdsstad är påtaglig.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att flera av byggnaderna i kvarteret Assar har stort arkitektoniskt värde och att kvarterets helhetsstruktur och trädgårdsstadskaraktär har mycket stort värde.

Utformning och gestaltning av ny bebyggelse

Planen omfattar endast kvartersmark och tillåten markanvändning är bostäder (B). Den totala byggrätten inom planområdet är cirka 2 000 m² bruttoarea. Varje byggnad omfattar cirka 950 m² bruttoarea och cirka 300 m² byggnadsarea. Därutöver medges komplementbyggnader såsom skärmtak för till exempel cykelparkering och en byggnad för avfallssortering. Det aktuella projektets förslag till lägenhetsfördelning ger 12–14 lägenheter per byggnad fördelade på ett till fyra rum och kök.

B *Bostäder*



Flygvy från sydväst, volymstudie över förslaget till ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen följer samma bebyggelsestruktur som den intilliggande fastigheten Luthagen 21:2, med två parställda bostadshus med entréer mot gården. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.

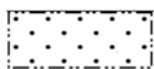
Placering och skala

De nya byggnaderna ska vara i tre våningar och placerade i samma läge och riktning som befintliga byggnader, det vill säga med långsidorna parallellt med Dalgatan och gavlarna mot Jumkilsgatan. Dispositionen följer i allt väsentligt samma struktur som grannfastigheten, Luthagen 21:2, med en gemensam gård mellan husen och angöring i södra delen av fastigheterna. Byggnadernas höjd anknuter till trevåningsbyggnaderna i intilliggande kvarter, och samspelar i både Jumkilsgatans och Dalgatans gatuum.

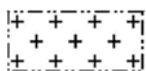
Byggnaders placering och utbredning regleras för att inordna volymerna i det historiska bebyggelsemönstret, för att kunna bibehålla gröna bostadsgårdar, medge inblickar mellan husen och bevara trädgårdskaraktären i kvarteret. Byggrätten styrs till två rektangulära egenskapsområden på plankartan, medan omkringliggande mark regleras som prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggrätten hålls relativt snäv för att låsa en placering som ansluter till kvarterets bebyggelsestruktur men medger en

liten flexibilitet för byggnadernas exakta bredd, längd och placering inom egenskapsområdet. Längst i sydväst får endast komplementbyggnader i en våning uppföras, i gränsen mot grannfastigheten. Se *Parkering och angöring*. Detta regleras på plankartan som så kallad plusmark.

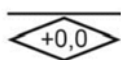
Nockhöjden begränsas till +26,5 meter ovan nollplanet för att bebyggelsens skala och utformning ska anknyta till omgivande trevåningsbyggnader. Höjden är satt för att möjliggöra en generös våningshöjd i lägenheterna och att den nedersta våningen ska kunna utformas med en sockel. Detta återspeglar karaktären hos omgivande bebyggelse.



Marken får inte förses med byggnad



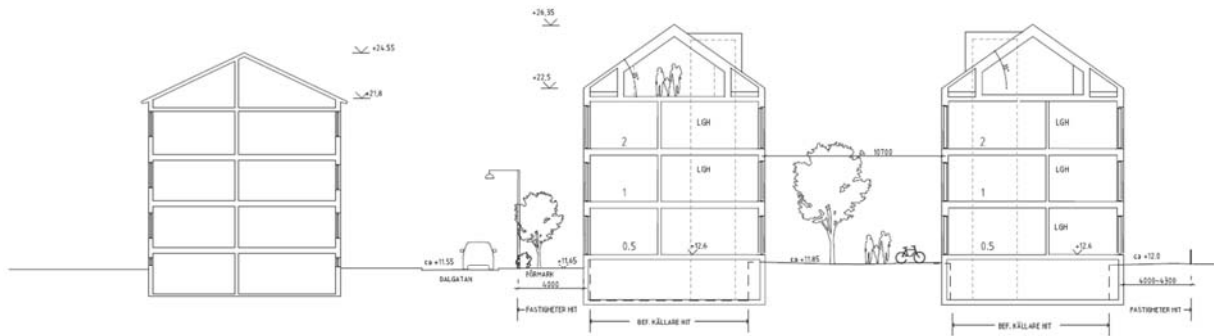
Endast komplementbyggnad får placeras



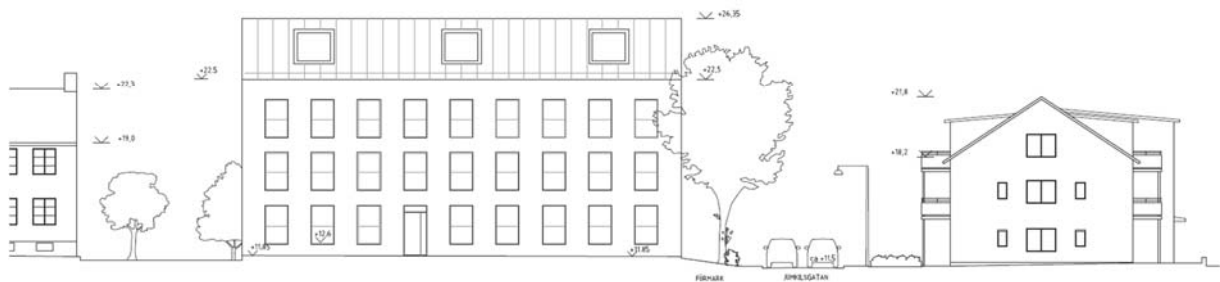
Högstanockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.



Flygvy från norr, volymstudie över förslaget till ny bebyggelse. De föreslagna byggnaderna är en våning högre än husen på intilliggande fastigheten Luthagen 21:2. De nya byggnaderna anknyter till trevåningsbyggnaderna i intilliggande kvarter, och samspelar med både Junkilsgatans och Dalgatans gaturum. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.



Sektion A-A
1:200



Sektion B-B
1:200

Övre sektionen genom Dalgatan, med nya byggnader till höger i bild. Nedre sektionen genom bostadsgården och Jumkilsgatan, med ny byggnad i mitten av bilden. Ritningen är ej skalenlig i denna planbeskrivning. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.



Vy från Dalgatan vid korsningen med Jumkilsgatan. Gamla kappfabriken, Kapplasse, till höger i bild. De nya byggnadernas skala samspelar med omkringliggande bebyggelse. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.

Gestaltning av byggnadsvolymer

Utformningsbestämmelser som avser byggnadernas karaktär och volym regleras med planbestämmelser, medan material och fasaddetaljer hanteras i det efterföljande bygglovskedet. En övergripande utformningsbestämmelse som syftar till att ge vägledning i bygglovskedet är att de nya byggnadernas utformning ska anknyta till den befintliga bebyggelsen i kvarteret (f_1). Det innebär att byggnaderna ska ha en enkel volym och omsorgsfull gestaltning vad gäller material och detaljering. Fasaderna ska ha en symmetri och regelbundenhet i till exempel dörr- och fönstersättning som anknyter till det klassicistiska formspråk som dominerar i kvarteret.

För att åstadkomma enkla och rena volymer som samspelar med de friliggande byggnaderna i kvarteret tillåts inte utanpåliggande balkonger (f_2). Byggnaderna ska också uppföras med sadeltak (f_3).

Sadeltakets takvinkel får vara mellan 30 och 35 grader. Takvinkeln motsvarar taklandskapet i kvarteret och som funktion medger takvinkeln såväl taktäckning med tegelpannor som ett tak med integrerade solcellslösningar. Takmaterial beslutas i samband med bygglov. 35 graders takvinkel ger med den tillåtna nockhöjden en takfotshöjd mot Dalgatan på cirka 11 meter. Se sektion över det aktuella projektet där nockhöjden är +26,35 meter och takfoten +22,5 meter ovan nollplanet. Som jämförelse har trevåningsbyggnaden på andra sidan gatan, Luthagen 26:1, en takfotshöjd på +21,8 meter ovan nollplanet, vilket motsvarar 10,25 meter från gatan räknat (se sektion sidan 16).

För att kunna inreda vindarna till ändamålsenliga bostäder, och även kunna inordna hisstoppar i takutformningen, får mindre takkupor uppföras. För att förhålla sig till omgivningens skala och sammanhang är det viktigt att byggnadernas utformning får högst trevåningsverkan mot Dalgatan och mot grannfastigheterna Luthagen 21:5 och 21:6 i norr. Därför får takkupor *endast* uppföras mot gården mellan husen (f_4).

- f_1** *Byggnadens utformning ska anknyta till bebyggelsen i kvarteret.*
- f_2** *Balkong får inte finnas.*
- f_3** *Endast sadeltak.*
- f_4** *Takkupor får endast uppföras mot gården mellan husen.*



Takvinkeln får vara mellan 30 och 35 grader.

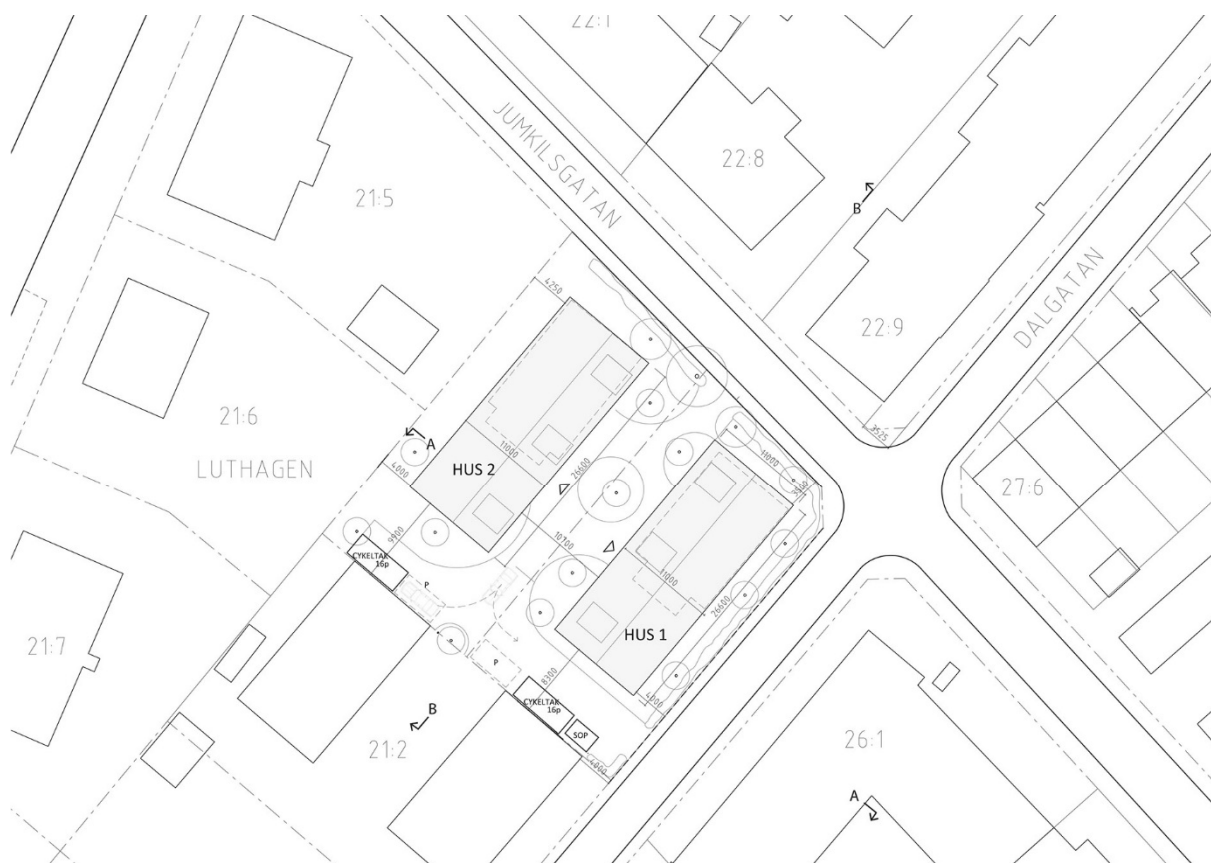
Friytor

Enligt tidigare detaljplan fick tomterna bebyggas till en tredjedel av fastighetens yta (33%). Befintliga bostadshus utnyttjar inte detta, utan husen utgör knappt 20% av sina respektive fastigheter.

Byggrätten som avgränsas på plankartan innebär att uppemot 40% av varje fastighet får bebyggas. Begränsningen av byggrätten syftar till att bevara ett öppet byggnadssätt och skapa utrymme för växtlighet på tomterna för att behålla kvarterets trädgårdsstadskaraktär.

Uppskattningsvis behöver cirka 20% av varje fastighet nyttjas till angöring, cykelparkering, parkering för rörelsehindrade, avfallshantering osv. Friytor användbara för lek, utevistelse och planteringar uppskattas utgöra resterande 40%. För planområdet, båda fastigheterna tillsammans, innebär det cirka 650 m², varav den gemensamma gården mellan husen kan utgöra cirka 300 m². För att säkerställa att den värdefulla trädgårdsstadskaraktären behålls inom kvarteret regleras med planbestämmelser att tomten ska utformas med planteringar (f_5) och att parkering inte får anordnas på förgårdsmark eller på den gemensamma gården mellan husen (n_1).

- f_5** *Tomt ska utformas med plantering.*
- n_1** *Marken får inte användas för parkering.*



Situationsplan 1:400
2 Flerbostadshus med 12-14 läg vardera
BTA(o) total 1895 m²

Illustrationsplan. Nya byggnader i grått, befintliga byggnader i vitt. Streckade linjer visar byggnader som avses rivras. Ritningen är ej skalenlig i denna planbeskrivning. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.

Mark och vattenmiljö

Förutsättningar

Marken inom planområdet består av postglacial lera med en lermäktighet mellan 5 och 10 meter.

Uppsalaåsen

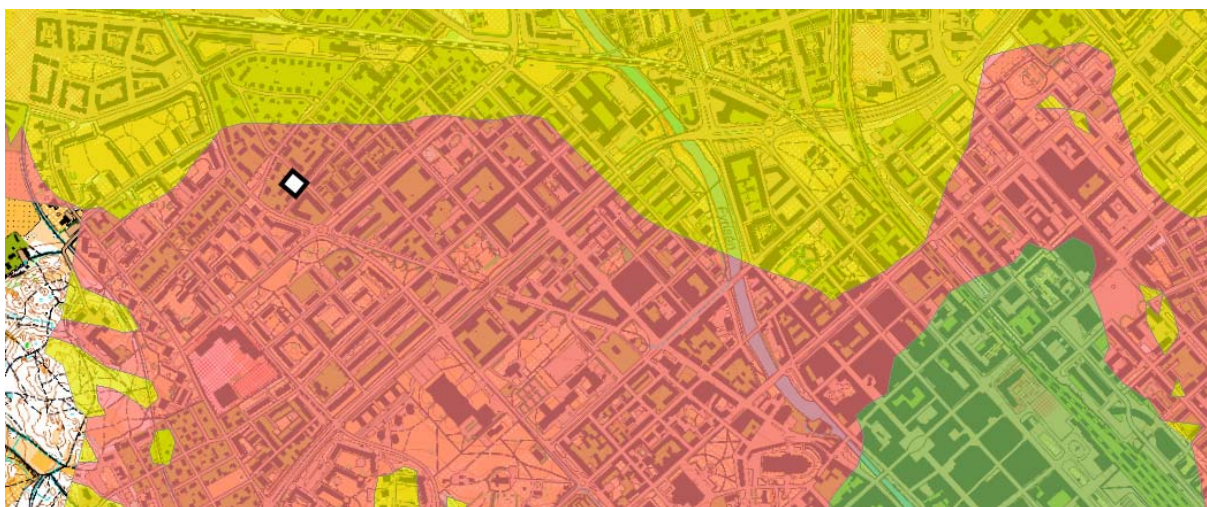
Genom Uppsala går Uppsalaåsen, som är basen för Uppsalas vattenförsörjning och som fungerar som råvattenmagasin för staden. Ny exploatering i närheten av åskärnan får inte äventyra möjligheten att nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och anläggningarna för dricksvattenförsörjningen 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 MB 7 kap

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. 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. 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.



Kartutdrag från risikanalysen (Geosigma, 2018) som visar planområdets läge inom område med hög känslighet=rosa färg i kartan. Planområdet markerat med vit kvadrat. Område med måttlig känslighet=gul, låg känslighet=grön. Av sekretesskäl visas inte område med extrem känslighet i detta kartutdrag. Planområdet ligger över 700 meter från område med extrem känslighet.

Förändringar

Risikanalys för planområdet

En risikanalys har tagits fram, *Kv Assar Uppsala, Risikanalys för grundvatten* (Act management, 2019), som syftar till att utifrån de lokala förutsättningarna och den planerade exploateringen belysa riskerna för grundvattnet, ange relevanta skyddsåtgärder och hur de bör beaktas.

Risikanalysen bedömer att den generella risken för påverkan genom diffus vardagsbelastning är något förhöjd för kvarteret Assar. Diffus vardagsbelastning av föroreningar kommer bland annat från ämnen som kontinuerligt frigörs från olika typer av markanvändningar. Det kan ske genom utsläpp av partiklar från bilar och genom atmosfärisk deposition som binds till nederbörd och faller ner på markytan. Föroreningarna kan även frigöras från material (till exempel asfalt) som kontinuerligt släpper ifrån sig föroreningar. Diffus vardagsbelastning är föroreningar som sker i små mängder över stora ytor men kontinuerligt över tiden, och där olika åtgärder kan verka för att långsiktigt minska den generella risken att förorena grundvattnet.

Skyddsåtgärder som regleras i detaljplanen

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

för parkeringar och andra körytor minimeras. Dessa skyddsåtgärder hanterar även andra skadehändelser som är kopplade till körytor och parkeringar såsom trafikolyckor, utsläpp av olja m m. Lerlagren ger ett visst naturligt skydd som hindrar föroreningar att nå grundvattnet, men de innebär också en begränsning för infiltration av rent dagvatten.

Att minimera körytor sammanfaller med målsättningen att bevara trädgårdsstadskaraktären i kvarteret, och regleras med planbestämmelser att tomtens ska utformas med planteringar (f_5) och att parkering inte får anordnas på gården mellan husen eller på förgårdsmarken (n_1). Se även *Friytor* ovan.

Infiltration av dagvatten till grundvattnet från körytor, såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor tillåts inte eftersom det i förlängningen riskerar att förorena grundvattnet. Inom planområdets sydvästra del finns en yta avsatt i plankartan där parkering får anordnas (n_2). En planbestämmelse (m_1) reglerar att parkering och körytor inom området ska utföras med skyddsåtgärder så att förorenat dagvatten och spill från motorfordon inte kan infiltrera till marken. Enligt Uppsala vattens riktlinjer ska upp till 20 mm regn på dessa ytor samlas upp och renas inom fastigheten och avtappas under minst 12 timmar innan det får ledas vidare till det kommunala dagvattennätet. För att säkerställa att skyddsåtgärden kommer till stånd finns en administrativ bestämmelse (a_1) som knyter åtgärden till villkor för startbesked för byggandet av de nya bostäderna.

Dagvatten från bostadsgårdarna bedöms som tillräckligt rent för att infiltrera direkt till marken. Dagvatten från takytor kan tillåtas infiltrera till marken, efter rening via växtbädd eller annan vegetationsyta. Förutsättningarna för infiltration till grundvattnet är dock dåliga på grund av lerlager i marken, och avledning från växtbäddar och vegetationsytor kommer i första hand att ske till det kommunala dagvattennätet.

f₅	<i>Tomt ska utformas med planteringar.</i>
n₁	<i>Marken får inte användas till parkering.</i>
n₂	<i>Parkering får anordnas.</i>
m₁	<i>Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas.</i>
a₁	<i>Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän skyddsåtgärd har kommit till stånd.</i>

Skyddsåtgärder i byggskedet

De flesta skyddsåtgärder som föreslås i riskanalysen 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.

Bygg- och rivningsmaterial

För att minska risken för förorening i samband med husbrand och för att dagvatten från till exempel takytor ska vara möjliga att infiltrera (via växtbädd eller infiltrationsyta) 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.

Grundläggning

Hur de nya byggnaderna ska grundläggas bestäms vid projektering. Det kan vara möjligt att använda befintliga källare även i det nya projektet. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om pålning eller schaktning skall ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan. För att bibehålla skyddet mot infiltration till grundvattnet bör det säkerställas att det naturliga lerlagret inte tas bort vid schaktarbeten. Vid grundläggning med pålar skall 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.

Kontrollerad avrinning och täta ledningar

Länsvatten och byggdaggvatten får inte infiltrera till grundvattnet, utan ska uppsamlas och renas innan det släpps till recipient. Uppställning, tankning och service av arbetsfordon ska ske på tät platta med kontrollerad avrinning, eftersom dieselläckage vid olycka med arbetsfordon bedöms utgöra en stor risk under byggskedet. Det ska också finnas en förberedelse för sanering och uppsamling vid händelse av olycka med drivmedels- eller oljeläckage. Fastigheternas nya dagvattenledningar från körytor och nya spillvattenledningar ska utföras täta, t ex genom att använda svetsade PE-ledningar.



Vy från Junkilsgatan, norrifrån. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Börjegatan som gränsar till kvarteret Assar i sydväst har både funktionen huvudgata för biltrafiken och kollektivtrafikgata. Det betyder att kollektivtrafikens framkomlighet prioriteras över biltrafiken. Börjegatan är också huvudcykelstråk och har separat gång- och cykelbana på gatans västra sida. På östra sidan finns en gångbana i gränsen mot kvarteret Assar. En syrenhäck inramar trähuset på Luthagen 21:1, som ligger mycket nära gatan.

Dalgatan är en smal bostadsgata och har enkelriktad trafik mellan Börjegatan och Junkilsgatan förbi planområdet. Gångbana finns på bägge sidor och på gatan råder parkeringsförbud. Junkilsgatan är en bostadsgata med gångbana på bägge sidor. Ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser finns på gatans västra sida. Norrlandsgatan är en bostadsgata med en mycket grön karaktär, med träd planterade i gräsytor mellan körbanan och fastigheterna i kvarteret Assar. Gatans karaktär samspelar med de tre 1920-tals husen i kvarteret. Ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser finns på gatans södra sida.

Kollektivtrafik.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik med hållplatser inom 100–300 meter gångväg från planområdet. UL:s ringlinje, linje 1, trafikerar Börjegatan med hållplats vid Dalgatan. Linje 9 trafikerar Ringgatan med hållplats vid Tegnérparken.

Trafikflöden - biltrafik.

I en trafikmätning på Börjegatan från 2014 uppmättes 7 042 fordon/dygn veckomedeldygnstrafik och 7 966 fordon/dygn vardagsmedeldygnstrafik. På övriga gator saknas mätningar, och trafikflödena bedöms vara mycket låga.

Parkering, angöring, utfart.

Parkering för bilar och cyklar finns på varje fastighet med egna utfarter mot omkringliggande gator. Mot Börjegatan finns dock inga tomtutfarter.

Förändringar

Inga förändringar av gatunätet eller gatornas funktion föreslås med anledning av detaljplanen.

Parkering och angöring

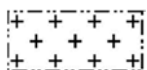
Bedömning av parkeringsbehovet utgår från riktvärden för parkering på kvartersmark, *Parkeringstal för Uppsala (2016, rev 2018)*. För kvarteret Assars del har p-talet beräknats till 6 platser/1 000 m² boarea, vilket innebär totalt 9 platser. Mobilitetslösningar såsom tillgång till bilpool kan tillämpas som ett sätt att underlätta vardagsresorna, och minska behovet av en egen bil. Mobilitetslösningar kan innebära att kravet på parkeringsplatser minskar. Hur många parkeringsplatser som ska anordnas prövas och avgörs slutligen i bygglovskedet.



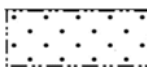
Vy från Dalgatan mot planområdets södra del, där angöring, parkering för rörelsehindrade och cykelparkering kan ske. Byggnader på grannfastigheten Luthagen 21:2 står med brandgavlar i fastighetsgräns. Illustration Tham&Videgård Arkitekter

Projektets begränsade storlek samt planens krav på bevarande av det öppna byggnadssättet och den gröna trädgårdskaraktären, innebär att garage under mark inte är lämpligt eller ekonomiskt möjligt. Att undvika garage under mark är också att betrakta som en skyddsåtgärd, för att minimera risken för föroreningar till grundvattnet. Boendeparkering behöver till största delen lösas på en annan plats, genom parkeringsköp. Ett parkeringsköp innebär att fastighetsägaren betalar en summa motsvarande en del av investeringskostnaden för en parkeringsplats till Uppsala Parkerings AB eller till en annan aktör, som tar över ansvaret för att anlägga de efterfrågade parkeringsplatserna. En parkeringslösning med parkeringsköp utanför planområdet är en förutsättning för planens genomförande, och fastighetsägaren ska därför upprätta ett avtal om parkeringsköp för fastighetens behov, enligt Uppsala kommuns parkeringstal, innan detaljplanens antagande. (Se *Avtal*)

Bilparkering för rörelsehindrade ska alltid kunna anordnas i närheten av bostaden, och därför ska två platser anläggas inom planområdet. Bilparkering för rörelsehindrade kan ske i sydvästra delen av fastigheterna. Här kan också gemensamt hämtställe för avfall placeras, byggnad för avfallssortering, cykelparkering under tak. Planen ger möjlighet att uppföra skärmtak eller komplementbyggnader i denna del vilket regleras på plankartan med så kallad plusmark. Cykelparkering kan också anordnas på andra platser inom fastigheten. Begränsningen av plusmarkens utbredning till området närmast brandmuren mot Luthagen 21:2, motiveras av att behålla luftligheten i kvarteret och ge möjlighet till inblickar mot gården. Detta regleras med så kallad prickmark, där byggnader inte får uppföras.



Endast komplementbyggnad får placeras



Marken får inte förses med byggnad

Hälsa och säkerhet

Buller

Gatorna vid planområdet är lågt trafikerade. Enligt kommunens bullerkartläggning 2017 överskrids 55 dBA ekvivalent nivå vid kvartersgränsen, men större delen av kvarteret har bullernivåer under 55 dBA. För fastigheten Luthagen 21:3 överskrids 55 dBA ekvivalent nivå cirka 5 meter in på tomtens långsida mot Dalgatan och i korsningen med Junkkilsgatan.

Större byggnader med fler lägenheter kan innebära fler trafikrörelser till och från kvarteret, men inte i den utsträckning att det bedöms påverka bullernivåerna i området. Eftersom endast ett fåtal parkeringsplatser planeras inom planområdet förväntas antalet bilrörelser fortsatt vara på en låg nivå. Ljudmiljön i området bedöms inte få någon påverkan på husens utförande, lägenhetsutförande eller liknande. Trafikbullerförordningens (2015:216) bullernivåer riskerar inte att överskridas.

Luft

Kommunens kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i området är låga. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet Frisk luft överskrids med god marginal. Det fortsatt låga trafikflödet och planens öppna byggnadssätt bedöms inte ge upphov till någon försämring av luftkvaliteten.

Solinstrålning

Byggnadernas placering och den relativt glesa bebyggelsestrukturen i kvarteret ger förutsättningar för att klara krav på dagsljus och direkt solljus till bostäderna enligt Boverkets byggregler (BBR). Den gemensamma bostadsgården blir främst solbelyst under eftermiddagarna.

Klimat

Kvarterets grönska ger goda förutsättningar för ett gynnsamt lokalklimat. Träden bidrar bland annat till skugga och temperaturregulering under den varma årstiden. Det finns förutsättningar för att vissa

trädkan stå kvar, annars finns möjlighet och utrymme att plantera nya inom fastigheterna. Området ligger långt utanför riskzonen för att drabbas av översvämning från Fyrisån. En grön, icke hårdgjord, gård i linje med områdets övriga karaktär och i linje med utformningsbestämmelsen om tomtens utformning (f₅) ger förutsättningar för att klara dagvattenflöden även vid kraftiga regn.

Markföreningar

Planområdet har inte några kända markföreningar enligt länsstyrelsens MIFO-register. Om markföreningar ändå påträffas i samband med schaktning (t ex i fyllnadsmassor) ska tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Uppsala, kontaktas.

I grannkvarteret Bjarne har det funnits en textilindustri, Uppsala kappfabrik, som enligt EBH-stödet, länsstyrelsens databas om förorenade områden, har riskklass 3 (måttlig risk). Kvarteret omvandlades 2008 till bostäder, och miljöförvaltningen har inga uppgifter om kvarstående markföreningar. En riskbedömning har tagits fram för att bedöma om markarbeten i samband med exploateringen av kvarteret Assar kan riskera att mobilisera eller exponera eventuella markföreningar som finns inom det närliggande kvarteret Bjarne. I riskbedömningen konstateras att planförslaget inte medför några ändrade dräneringsförhållanden, ändrade exponeringsvägar, eller av annan anledning ökad risk för föroreningsbelastning från kvarteret Bjarne. *Riskbedömning avseende eventuell markförening på kv. Bjarne, i samband med planerad exploatering av Kv. Assar (Act management, 2019).*

Brand

Det öppna byggnadssättet innebär att tillgängligheten för en räddningsinsats är god. Angöring med höjdfordon kan ske från omkringliggande gator och från parkeringen i södra delen. Båda fastigheternas byggnader kan nå inom 50 meter, om utrymning behöver ske med lösa stegar. I sådana fall behöver underkant på fönster och andra öppningar vara högst 11 meter ovan marken, jämfört med höjdfordonets gräns på 23 meter ovan mark. Eftersom byggnaderna får uppföras i tre våningar och avståndet från marken till takfoten kommer att vara knappt 11 meter så klaras dessa avstånd för de flesta lägenheter. Utrymning från eventuella vindslägenheter med takkupor kan dock komma att behöva studeras särskilt vid byggprojektering. Hårdgjorda ytor ska undvikas i möjligaste mån, och uppställning bör i första hand ske från omkringliggande gator.

Teknisk försörjning

Planområdet är idag anslutet till stadens tekniska system i omkringliggande gator. Ett genomförande av planen innebär inte någon stor ökning av kapacitetsbehovet, och bedöms därmed inte påverka befintliga system.

Vatten, avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Vatten- och avloppsledningar finns i både Junkilsgatan och Dalgatan. Dagvatten från området avleds idag vidare via ledningar mot Fyrisån. Dagvattenledningar finns i Junkilsgatan. Eftersom delar av marken inom planområdet är gräs och planteringar kan dagvattnet också infiltrera direkt till marken, även om lerlager innebär att infiltrationskapaciteten är begränsad.

Enligt Uppsala vattens riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark ska dagvatten som uppkommer inom kvartersmark kvarhållas och renas innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen. Dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning.

En dagvattenutredning har tagits fram, *Kv Assar, Uppsala. Dagvattenutredning (Act management, 2019)*. Utredningen visar att det är möjligt att hantera dagvatten inom planområdet enligt Uppsala vattens riktlinjer. För ett effektivt marknyttjande förordas en gemensam dagvattenlösning inom planområdet. Planens utformning innebär att tillräckligt stora gröna (obebyggda) ytor kommer att finnas på

bägge fastigheterna för att kunna rena och fördröja dagvatten inom den egna fastigheten. Behovet av genomsläppliga ytor för dagvattenhantering sammanfaller med kravet på anpassning till den omgivande trädgårdsstadskaraktern och regleras indirekt genom utformningsbestämmelsen om tomtens utformning (f₅). Se avsnitten *Friytor* och *Mark och Vattenmiljö*.

I planen regleras att mark för parkeringar och körytor ska utföras med skyddsåtgärder så att förorenat dagvatten och spill från motorfordon inte ska infiltrera direkt till marken, med hänsyn till risken för påverkan på grundvattnet i Uppsalaåsen. Detta innebär i praktiken att ytavrinning från t ex parkeringsytor avleds genom höjdsättning eller avgränsning direkt till dagvattennätet. Se *Mark och Vattenmiljö*.

El och värme

Elledningar finns i Junkilsgatan och det finns möjlighet att ansluta till elnätet via en nätstation i grannkvarteret Bjarne, vid den gamla kappfabriken.

Det finns möjlighet till anslutning till fjärrvärme i Dalgatan.

Tele och bredband

Det finns möjlighet till anslutning till tele och fiber i Dalgatan.

Avfall

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar det datum beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla även efter genomförandetidens utgång.

Ansvarsfördelning

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

Avtal om parkeringsköp

Fastighetsägaren ska upprätta ett avtal om parkeringsköp för fastighetens behov, enligt Uppsala kommuns parkeringstal. Avtalet ska föreligga innan detaljplanens antagande.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen och genomförandet.

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 byggrelaterade skador.

Geotekniska undersökningar ska göras i samband med projektering och som underlag för markarbeten och grundläggning. Markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter ovanför högsta grundvattenytan eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Med hänsyn till att marken bedöms ha *hög känslighet* med avseende på risk för påverkan på grundvattnet, ska olika skyddsåtgärder tillämpas vid markarbeten och grundläggning. Byggherrens och entreprenörens arbetsplanering och miljöplan ska hantera att föroreningar inte riskerar att föras ner till grundvattnet. En riskanalys har tagits fram, *Kv Assar, Uppsala, Riskanalys för grundvatten (Act management, 2019)* som redogör för de skyddsåtgärder som ska genomföras. Se *Mark och vattenmiljö*.

Dokumentation

Byggherren bekostar och utför fotodokumentation före och i samband med rivning av byggnader.



Byggnaderna inom planområdet, Luthagen 21:3 till vänster och 21:4 till höger, har rivningslov sedan 2014.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i januari 2019 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Skanova, tele och fiber
- IP-only, fiber
- Vattenfall eldistribution, elledningar
- Vattenfall värme, fjärrvärmeledningar
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala vatten och avfall, vatten-, spill- och dagvattenledningar

Av kartunderlaget kan utläsas att Vattenfalls elledningar går längs Luthagen 21:3 gräns mot Dalgatan, sannolikt i gångbanan inom allmän plats. Om några av ledningarna ändå skulle visa sig ligga inom Luthagen 21:3 kan de behöva flyttas i samband med byggnation.

Skanovas teleanläggning går tvärs över planområdet, och försörjer även andra fastigheter inom kvarteret. Ledningarna behöver flyttas eller ersättas i annat läge, i samband med byggnation.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen, men där information saknas. 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. Flytt av ledningar som föranleds av projektet görs i samråd med ledningsägare.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (*Act Management, 2019*) som visar att det finns förutsättningar för att omhänderta dagvattnet inom planområdet enligt Uppsala vatten och avfalls riktlinjer och med hänsyn till markens känslighet utifrån risk för påverkan på grundvattnet. Se avsnitten *Teknisk försörjning* och *Mark och Vattenmiljö*.

Avfall

För att klara arbetsmiljöverkets föreskrifter för avfallshämtning bör kantstenen mot gatan förses med fasad kant i anslutning till hämtstället. Detta görs lämpligen i samband med återställningsarbeten inom allmän plats.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Planen omfattar ingen allmän plats och bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ledningar

Kostnader för flytt av befintliga ledningar eller andra tekniska anläggningar regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal bekostas flytten av exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsreglering

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter ingen fastighetsreglering, men beroende på vilken lösning som fastighetsägaren väljer kan en reglering komma att krävas.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för Qwarteret Assar, fastställd 28 november 1923 (Akt 0380-53/LU21) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. I och med att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla finns förutsättningar för en förändrad fastighetsindelning. Med planens utformning är det också möjligt att behålla uppdelningen i två fastigheter.

Gemensamhetsanläggning, servitut

Det krävs ingen fastighetsreglering för planens genomförande, utan de två fastigheterna Luthagen 21:3 och Luthagen 21:4 kan vara kvar som idag. Marktytor för infart och avfallshämtning, kan behöva regleras genom inrättande av servitut, gemensamhetsanläggning eller annan överenskommelse, mellan fastigheterna. En gemensam lösning bedöms ge en bättre och mer rationell disposition av fastigheternas uppdelning mellan vistelseytor och körytor. Detaljplanen innebär inget hinder för detta. Om de båda fastigheterna har samma ägare, eller slås samman till en större fastighet, behövs ingen reglering

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Planens genomförande kommer att innebära att två byggnader rivs och ersätts med två större byggnader. Att befintliga byggnader avses rivas var utgångspunkten i plan- och byggnadsnämndens planbesked från 2015 och i linje med de rivningslov som är beviljade av nämnden.

En karaktärsbeskrivning av kvarteret Assar har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen under 2018. Sammanfattningsvis görs bedömningen att flera av byggnaderna i kvarteret har stort arkitektoniskt värde och att kvarterets helhetsstruktur och trädgårdsstadskaraktär har mycket stort värde. Att bevara byggnaderna inom Luthagen 21:3 och 21:4 som en del av denna helhetsstruktur avvägs mot fastighetsägarens önskan att utveckla fastigheterna och ersätta byggnaderna med nya bostadshus. Projektet bedöms vara i linje med översiktsplanens riktlinjer om att bidra till en intensivare markanvändning och ta tillvara möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer. Projektet tar sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens och platsens identitet samt bidrar till en bredd och mångfald i stadsbygden och bostadsutbudet genom att skapa fler och tillgängliga bostäder i ett attraktivt läge i staden. Även det enligt översiktsplanens riktlinjer.

Byggnaderna ingår i ett större område, Eriksdalsområdet, som klassats som *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö* enligt en inventering på 1980-talet. Det innebär dock inte att varje byggnad i sig har denna klassning. Inom området finns såväl byggnader av högsta arkitektoniska och kulturhistoriska värde som byggnader vars värden avtagit genom att de förvanskats. Av de två byggnaderna inom planområdet har den ena ett arkitektoniskt värde, medan den andra har påtagligt förvanskats. Den samlade bedömningen är att båda byggnaderna kan ersättas med nya byggnader, under förutsättning att de nya byggnaderna förhåller sig på ett mycket medvetet sätt till sin omgivning vad gäller skala och uttryck. Det aktuella projektet återkopplar till en ursprunglig tanke i kvarteret om parställda hus i likadant utförande vilket medför att det är en fördel om båda byggnaderna omfattas av förändringen. Planbestämmelserna ger förutsättningar för att byggnadernas utformning och gestaltning, med en symmetrisk fasaduppbyggnad och omsorgsfull detaljering, kan återknyta till den byggnadstradition som finns i kvarteret.

Vidare bedöms kvarterets bebyggelsestruktur, de fristående volymerna, den gröna karaktären med inblickar mellan byggnader och trädgårdar, ha ett stort värde för helhetsupplevelsen. De nya husen placeras på de gamla grunderna, varmed områdets luftighet och trädgårdsstadskaraktär kan bevaras. I en avvägning mot omgivningens två- till trevåningsskala bedöms en större exploatering kunna accepteras i denna del av kvarteret. Det aktuella projektet samspelar i gaturummen med de intilliggande kvarterens byggnader i tre våningar. För att mildra konsekvenserna av en ökad exploatering inom kvarteret reglerar planen byggrättens utbredning och placering, för att på så sätt behålla luftigheten i kvarteret. Planen reglerar också byggnadernas höjd, för att säkerställa att de blir högst tre våningar höga mot omgivningen och med en takform som ansluter till omkringliggande taklandskap.

Med detaljplanens regleringar för de nya byggnaderna bedöms påverkan på kulturmiljön och stadsbildningen bli liten till måttlig.

Mark och vatten

Platsen har inte några kända belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. Under förutsättning att de föreslagna skyddsåtgärderna genomförs för att minska risken för påverkan på grundvattnet, bedöms inte exploateringen leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten eller att miljö kvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten inte innehålls. Skyddsåtgärder behövs under både bygg- och driftskedet.

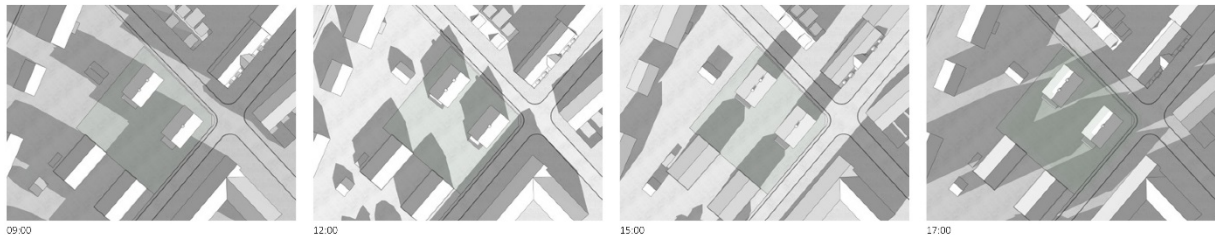
Resurshushållning

Planområdet ligger i ett bebyggt kvarter. Även om rivning av befintliga byggnader kan ses som dålig resurshushållning, kan utnyttjande av befintlig infrastruktur i form av gator och tekniska system för vatten, avlopp och energi vara ett bra sätt att hushålla med samhällets resurser. Planens byggrätt innebär också att samma plats kan rymma fler bostäder än tidigare, vilket innebär ett effektivt marknyttjande. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande, med god tillgång till kollektivtrafik och korta avstånd för att gå och cykla inom centrala staden.

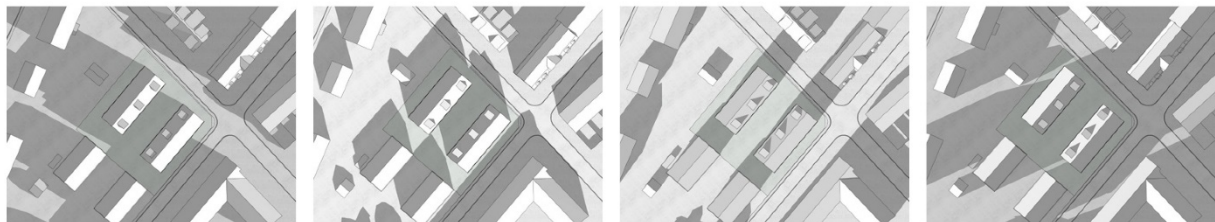
Hälsa och säkerhet

Solinstrålning

Befintliga volymer

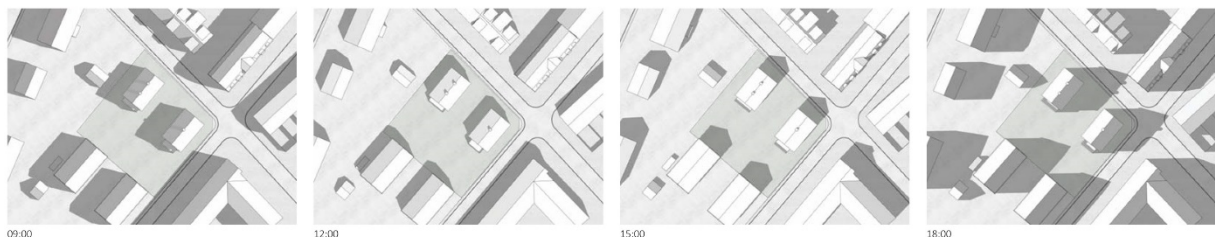


Nya volymer

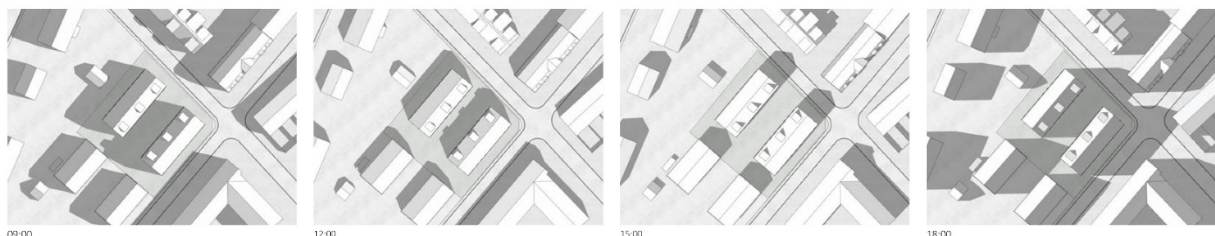


Solstudie, vår-/höstdagjämning. Övre raden visar befintlig bebyggelse, undre raden den föreslagna nya trevåningsbebyggelsen. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.

Befintliga volymer



Nya volymer



Solstudie, sommarsolståndet. Övre raden visar befintlig bebyggelse, undre raden den föreslagna nya trevåningsbebyggelsen. Illustration Tham&Videgård Arkitekter.

Den solstudie som genomförts visar att de föreslagna trevåningsbyggnaderna ger en större skuggning på grannfastigheterna inom kvarteret, framförallt under morgonen och förmiddagen. För kvarteret Bjarne nordöst om planområdet riskerar skuggutbredningen bli något större under seneftermiddagen,

jämfört med idag. Sammantaget bedöms påverkan på grannfastigheterna bli liten, då skuggningen endast uppträder under en begränsad tid. Solstudien visar också att det finns förutsättningar för att den nya bostadsgården blir solbelyst under olika delar av dagen. Den gemensamma gården mellan husen får sol främst under eftermiddagen.

Buller och luft

Planområdet förväntas inte påverka omgivningen negativt vad gäller trafikbuller och luftföroreningar. Ökningen av antal bostäder kommer inte i nämnvärd grad öka trafiken i området. Trafikflödet förväntas även fortsatt vara lågt och planen säkerställer ett öppet byggnadssätt i området som ger en välventilerad gatumiljö. Luthagen är en central stadsdel, vilket ger goda förutsättningar för de boende att cykla eller åka kollektivt, istället för att använda egen bil. Detta bidrar också till att hålla miljöstörningar från trafiken på en fortsatt låg nivå.

Luft och grönska

Förutom att binda partiklar och bidra till bättre luftmiljö, kan områdets grönska också ha andra positiva effekter på välbefinnandet och hälsan. Det kan till exempel handla om att ge olika upplevelsevärden som att se årstidernas växlingar.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer

Luthagen är en blandad stadsdel där olika typer av bostäder och upplåtelseformer finns representerade. Av lägenheter i flerbostadshus i närområdet är det fler bostadsrätter än hyresrätter. Det aktuella projektet blir sannolikt också lägenheter som upplåts med bostadsrätt, vilket ökar andelen ytterligare. Upplåtelseformer styrs dock inte i detaljplan.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i Luthagen, som ett komplement till lägenhetsbeståndet från 1930–50-talen. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen. Dessutom är marken plan och bostadsgårdar kommer att kunna utformas utan större nivåskillnader, vilket kan göra gården till en mötesplats för alla boende.

Barnperspektiv och trafiksäkerhet

Planen ger förutsättningar för att skapa gröna vistelseytor för barn i alla åldrar i anslutning till bostäderna. Längs Luthagens lokalgator finns många parkerade bilar längs de smala gatorna, vilket på grund av dålig sikt kan innebära en dålig trafiksäkerhet för barn. Samtidigt kan smala gator också bidra till lägre hastigheter, som tillsammans med det totalt sett låga trafikflödet ändå kan ge en acceptabel trafikmiljö.

Ekonomiska aspekter, samhällsresurser

Planområdet beräknas rymma 24–28 bostäder, vilket preliminärt inte bedöms generera något utökat behov inom skola, förskola, vård eller omsorg. Inga åtgärder inom allmän plats fordras, utöver de anslutningar till befintliga tekniska system som behövs för planområdet, samt återställningsarbeten, vilket byggherren svarar för.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen överensstämmer med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inga riksintressen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på luftkvaliteten. En dagvattenutredning har genomförts som visar att det finns förutsättningar för dagvattnet att renas och fördröjas inom fastigheterna i sådan omfattning som dagvattenriktlinjerna föreskriver, innan utsläpp till ytvattenrecipienten Fyrisån via kommunens dagvattenledning. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvatten, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder genomförs för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2019-09-04

Torsten Livion
detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-12-19
- granskning 2019-08-22

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft:

Datum
2019-09-05

Diarienummer
PBN 2015-002604

Detaljplan för del av Kv Assar, Luthagen

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / 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

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Kommunstyrelsen

Intresseföreningar och sammanslutningar

Föreningen Vårda Uppsala

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Brf Gillet (extra adress)

Närboende för kännedom:

Luthagen 21:7

Närboende för kännedom:

Luthagen 21:1

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

