

Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2015–003263

Planbeskrivning

Detaljplan för Luthagen 9:1

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 9 februari och 23 februari 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö	7
Friytor.....	10
Trafik och tillgänglighet.....	11
Tillgänglighet för funktionsnedsatta.....	11
Teknisk försörjning	11
Mark och geoteknik	12
Hälsa och säkerhet.....	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska åtgärder	14
Tekniska åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder.....	15
Fastighetsrättsliga åtgärder	15
PLANENS KONSEKVENSER	16
Nollalternativ	16
Miljöaspekter	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	17
Översiktsplan	17
Miljöbalken.....	17

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-02-18.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Geoteknisk och miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2014-11-12
- Solstudier, Gezelius Landskapsarkitektur och Planering AB 2017-02-28 (reviderad 2017-11-17)
- Redovisning av dagvattenhantering, Gezelius Landskapsarkitektur & Planering AB 2017-02-28

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 personuppgiftslagen.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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, GeZelius Landskapsarkitektur och Planering AB. Illustrationerna, solstudierna och redovisningen av dagvattenhanteringen har tagits fram av GeZelius Landskapsarkitektur och Planering AB. Den geo- och miljötekniska utredningen har tagits fram av Bjerking AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder inom fastigheten *Luthagen 9:1*. Detaljplanen syftar även till att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet på den nya bebyggelsen samt säkorsälla att den nya bebyggelsen utformas med respekt för omkringliggande byggnader, avseende både byggnadernas form och volym men även avseende deras färg och fasadmaterial samt takens utformning.

Fastighetsägarna önskar uppföra två mindre flerbostadshus inom fastigheten. Byggherrens förslag omfattar cirka 30 mindre lägenheter. Detaljplanen reglerar inte antalet lägenheter men möjliggör att två byggnader kan uppföras inom fastigheten. Den totala exploateringsgraden för huvudbyggnaderna inom fastigheten regleras i detaljplanen till högst 460 kvm byggnadsarea, vilket motsvarar 36 % av fastighetens totala yta.

Bakgrund till planärendet

Planärendet har sin bakgrund i ett bygglovsärende från 2013. Fastighetägarna för *Luthagen 9:1* sökte då bygglov för att uppföra sju radhus på tomten. Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt bygglov med liten avvikelse i juni 2014. Beslutet upphävdes dock i januari 2015. De skäl som angavs var att radhusen inte var förenliga med den gällande detaljplanen (*Stadsplan för Uppsalas nordvästra delar*, laga kraft 1944) med avseende på byggnadens höjd, högsta antal tillåtna våningar samt val av byggnadssätt. Bedömningen var sådan att dessa avvikelser sammantaget inte kunde betraktas som liten avvikelse mot gällande detaljplan.

En ny detaljplan skulle dels ge möjlighet till en ökad exploatering i ett attraktivt läge med närhet till Uppsala centrum och dels ge möjlighet att säkerställa att den nya bebyggelsen inom fastigheten anpassas till den omgivande bebyggelsemiljön. Plan- och byggnadsnämnden beslutade om att påbörja detaljplaneläggning för fastigheten i februari 2016, då i syfte att möjliggöra byggnation av de sju radhuslägenheter som nämnden en gång gett klartecken för. Förslaget har under planprocessens gång ändrats till att nu möjliggöra två mindre flerbostadshus.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlet

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

Miljöbalken 7 kapitlet

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitlet

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-12-14, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande medför en liten inverkan på stadsbilden, men att detaljplanens genomförande ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Bedömningen är även sådan att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra betydande påverkan på de kulturhistoriska värdena i området. Utöver detta sker ingen påverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för Luthagen 9:1* inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-01-10.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

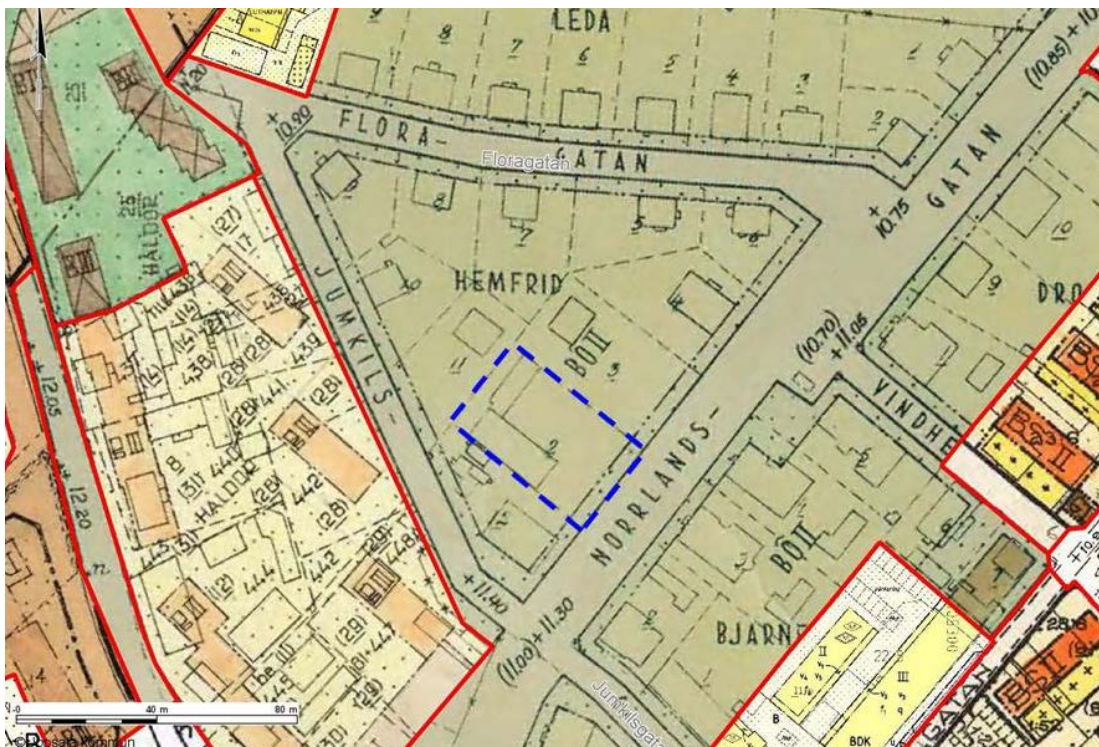
Planområdet ligger inom område för *övrig stadsbygd*, det vill säga den sedan tidigare byggda staden. Inriktningen för dessa områden är att de ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelse med tyngdpunkt på fler bostäder. Vid planering av stadsutveckling i dessa områden ska möjligheten till kompletteringar av befintliga stadsmiljöer beaktas. En intensifiering av markanvändningen i dessa områden ska även skapa förutsättningar för en variation av mångfald av bostadstyper och bebyggelsemiljöer.

Riksintressen

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*. Planområdet ingår inte i något riksintresse enligt 3 och 4 kap MB.

Detaljplaner

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



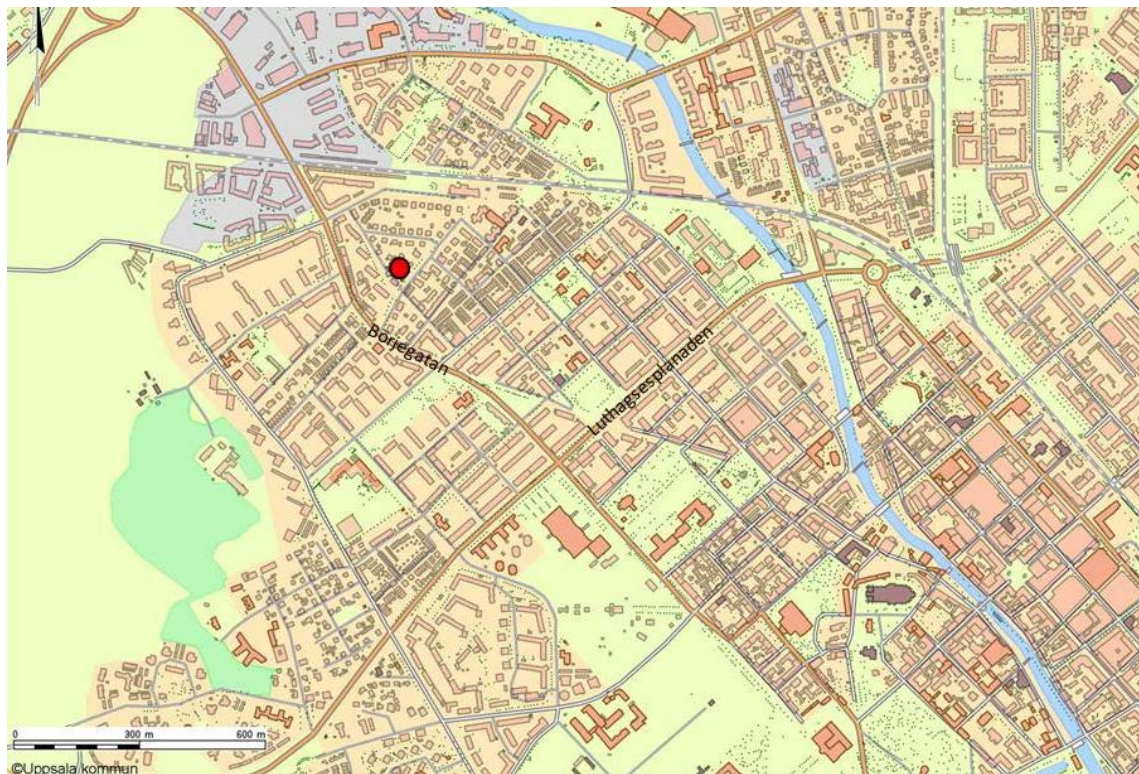
Tidigare gällande detaljplan med det aktuella planområdet markerat med blå streckad linje.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och omfattning samt markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Luthagen 9:1, vid korsningen Norrlandsgata – Junkilsgatan, cirka två kilometer från Stora torget. Fastigheten är 1 333 kvm stor och ägs av privata fastighetsutvecklare.



Orienteringskarta som visar planområdet markerat med röd cirkel.

Tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2017
Granskning 1:a kvartalet 2018
Antagande 1:a kvartalet 2018

Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov för de planerade flerbostadshusen ges. I samband med bygglovsprövningen kommer närmare krav enligt BBR att ställas på bland annat tillgänglighet för funktionshindrade, dagsljus och brandsäkerhet.

Genomförandetid

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

Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger inom det kommunala kulturmiljöområdet. Kvarteret Hemfrid ingår även i en bebyggelsemiljö där flertalet av de befintliga byggnaderna har betecknats som särskilt värdefulla, se kartbild till höger.

Bebyggelsen i området utgörs av varierad bostadsbebyggelse där olika tidsepoker och många olika hustyper finns representerade. Kvarteret Hemfrid präglas av fristående byggnader med ett stort inslag av grönska. Kvarteret norr om Norrlandsgatan byggdes i allmänhet ut på 1920-talet och den befintliga bebyggelsen i kvarteret runt den aktuella fastigheten består främst av villor från den tiden, varpå två är ritade av arkitekten Gunnar Leche. Det finns även nyare inslag av bebyggelse på närliggande fastigheter, till exempel radhus från 1980-talet och en enfamiljvilla från tidigt 2000-tal. Längs Jumkilsgatan finns det även flerbostadshus från 1960-talet.



Kartbild över kulturmiljöområdet i Uppsala. Den aktuella fastigheten är markerad med svart streckad linje. Som bilden visar var byggnaden som tidigare stod på fastigheten utpekad som särskilt värdefull bebyggelse enligt KF beslut 1988.



Foton över de befintliga byggnaderna inom området. Byggnaderna är en del av Uppsalas kulturmiljövärdefulla bebyggelse.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Den aktuella fastigheten är i dagsläget helt obebyggd. Fram till 2014 fanns det en äldre garage- och förrådslänga på tomten, men dessa byggnader revs under år 2014.



Foto över hur fastigheten ser ut i dagsläget, efter att de äldre garage- och förrådsbyggnaderna har rivits.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse inom fastigheten. Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet.

B *Bostäder*

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i området ställer stora krav på såväl gestaltningen som omfattningen av den nya bebyggelsen. För att den nya bebyggelsen ska kunna utgöra ett spännande, modernt inslag i stadsbilden men samtidigt anpassas till omkringliggande bebyggelse, ska den nya bebyggelsen ha hög arkitektonisk kvalitet samt utformas med respekt för omkringliggande byggnader, avseende både byggnadernas form och volym, och även avseende dess färg och fasadmaterial samt takets utformning. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen **f₁**.

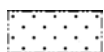
f₁ *De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader, avseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmaterial samt takets utformning.*

Fastighetsägarna önskar uppföra två mindre flerbostadshus inom fastigheten. Byggherrens förslag omfattar cirka 30 mindre lägenheter. Detaljplanen reglerar inte antalet lägenheter men möjliggör att två byggnader kan uppföras inom fastigheten. Den sammanlagda byggnadsarean för bostadshusen regleras i detaljplanen till högst 460 kvm, vilket motsvarar 36 % av fastighetens totala yta. Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad regleras i detaljplanen till 250 kvm. Syftet med att begränsa byggnadsarean per huvudbyggnad är att säkerställa att den nya bebyggelsen följer den befintliga bebyggelsestrukturen med fristående hus. Fastigheten förses även med prickmark runt samtliga fastighetsgränser.

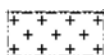
Förgårdsmarken mot Norrlandsgatan planläggs med plusmark och medger att en komplementbyggnad om högst 25 kvm byggnadsarea får uppföras. Syftet är att möjliggöra en hållbar avfallshantering inom fastigheten i form av en mindre miljöstuga.

e₁ *Största totala exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea*

e₂ *Största exploatering per huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea*



Marken får inte förses med byggnad.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

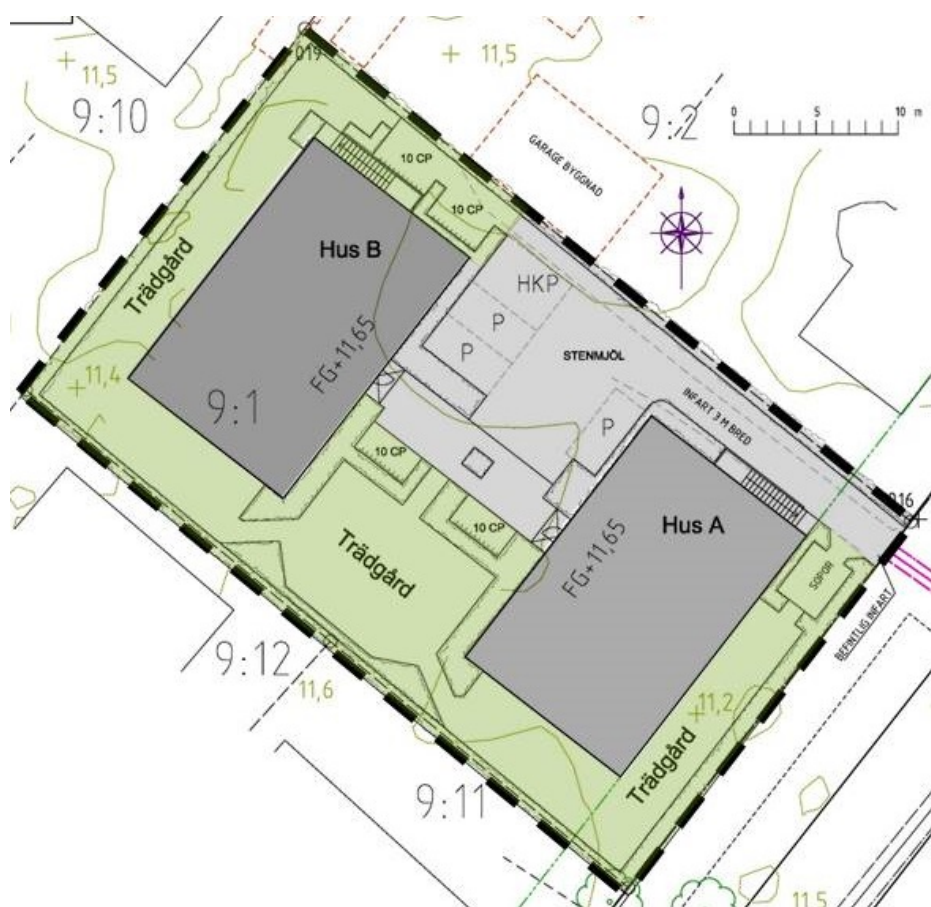



Illustration som visar byggherrens förslag på byggnadernas placering inom fastigheten.

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 12 meter och en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter, vilket korresponderar med höjderna på den befintliga byggnaden på grannfastigheten *Luthagen 9:11*. Syftet med att begränsa både nockhöjden och byggnadshöjden är dels att säkerställa att byggnadernas utformning, avseende skala och form, anpassas till den omkringliggande bebyggelsen, och dels att indirekt styra takets lutning. Syftet är att skapa en taklutning som är omkring 30°.

 Högsta byggnadshöjd i meter

 Högsta nockhöjd i meter

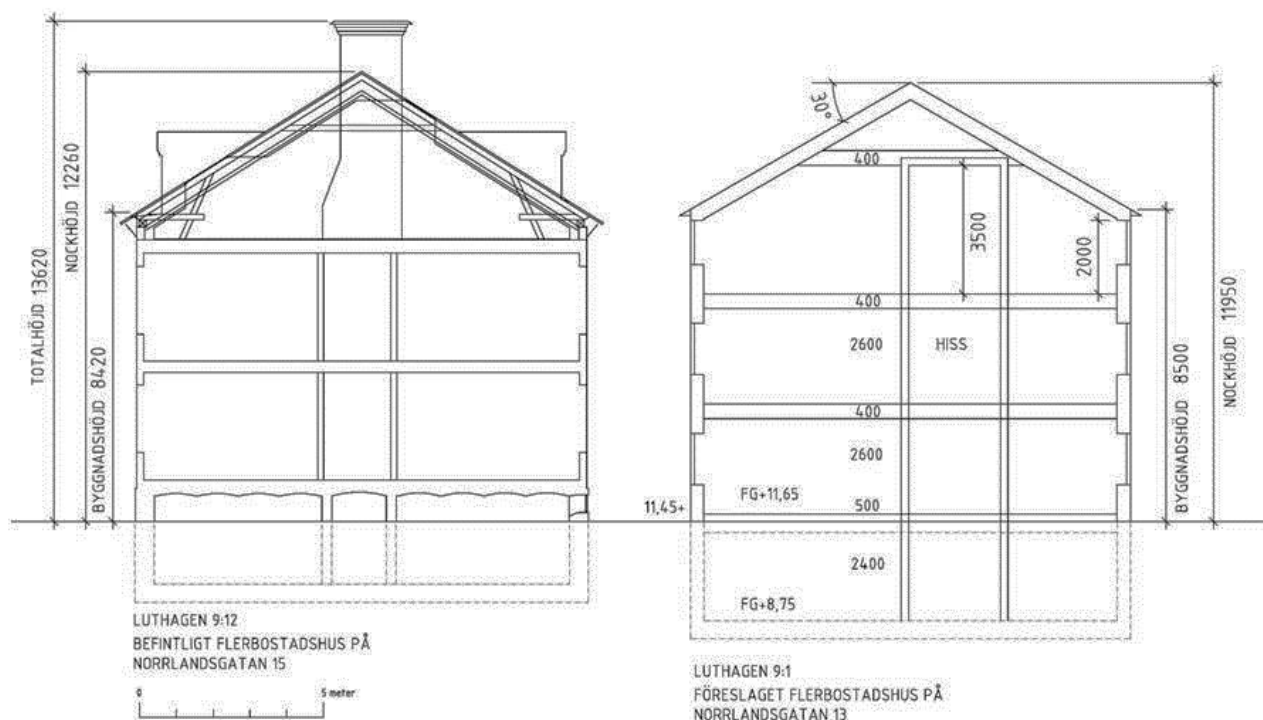


Illustration som visar hur den nya bebyggelsens höjder förhåller sig till den befintliga bebyggelsen på grannfastigheten Luthagen 9:12.

Friytor

Förutsättningar

Fastigheten är i dagsläget helt obebyggd.

Förändringar

De planerade bostadshusen föreslås uppföras som två fristående byggnader med en gemensam gård mellan sig. Bestämmelse om högsta tillåtna exploateringsgrad och bestämmelse om begränsning av markens bebyggande säkerställer att tillräcklig yta för gårdsmiljö finns, se mer under avsnittet *bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö*.

Trafik och tillgänglighet

Gator och angöring

Området avgränsas av och angörs via Norrlandsgatan, som har karaktären av lokalgata med främst angöringstrafik. Detaljplanen medför ingen förändring avseende gatustrukturen i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbussarna. Närmsta busshållplats finns cirka 80 meter från planområdet, vid Börjegatan. Närheten till både stads- och regionbussar gör att boende i området har goda möjligheter att resa hållbart.

Parkering

Behovet av bilparkeringar är, enligt Uppsala kommuns parkeringstal, 5 platser för de planerade bostäderna. Detta innebär att 5 platser för bilparkering behöver tillskapas inom den befintliga fastigheten. Parkeringsplatser för bilar kan ordnas inom fastigheten, på gården mellan de planerade bostadshusen. Cykelparkeringar för boende kan anordnas på gården och i källare. För bostäderna behövs 40 platser enligt kommunens parkeringstal.

I bygglovet ska det säkerställas att tillräckligt många parkeringsplatser anordnas. Parkeringsbehovet för bil- och cykelparkeringar stäms då av mot gällande parkeringsnorm.

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

Angöring med bil

Fastigheten är tillgänglig från Norrlandsgatan. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från byggnadens samtliga entréer.

Gårdsmiljö

Marken inom planområdet är plant, och det finns goda förutsättningar att skapa en tillgänglig gårdsmiljö för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Fortsatt lovprövning

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm (förordningen 1994:1415) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar sådan utformning.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Vatten- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse bedöms kunna ansluta till de befintliga ledningarna.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnorm. Vattenförekomsten Fyrisån-Jumkilsån-Sävjaån har måttlig ekologisk status. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås till år 2021. Detaljplanens genomförande ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån uppnås till år 2021.

Ett genomförande av detaljplanen medför att andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att öka, och därmed ökar även mängden dagvatten. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske i linje med

Uppsala kommuns dagvattenprogram och Uppsala Vattens riktlinjer för utsläpp från fastighetsmark. Riktlinjerna innebär att dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 22 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan kvarhållas och renas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att ovanstående är genomförbart inom planområdet. Detaljplanen medger att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten. Syftet är att säkerställa att Uppsala Vattens riktlinjer följs.

b₁ Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten

Avfall

Avfallshanteringen för de befintliga bostäderna i området sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Renhållningsfordon ska kunna hämta avfall i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter där dragväg för sopkärl ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord, samt fri från hinder och nivåskillnader.

En ny komplementbyggnad för avfallshantering planeras längs Norrlandsgatan. Planen medger att en komplementbyggnad på högst 25 kvm får uppföras i anslutning till fastighetsgräns mot Norrlandsgatan, komplementbyggnadens byggnadshöjd regleras till högst 2,5 meter.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

e₁ Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter.

El och fjärrvärme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras in innan arbetena sätts i gång. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden. Eventuell flytt/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Tele

Ny bebyggelse inom planområdet kan ansluta till befintliga teleledningar. Exploatören ansvarar för de nya ledningarna som krävs för att nå de nya byggnaderna.

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av Bjerking (2014-11-12). I de undersökta punkterna utgörs ytskiktet av 0,2–1,0 meter fyllning. Ytskiktet underlagras av 20–23 meter kohesionsjord, därunder följer friktionsjord ovan berg. Kohesionsjorden utgörs av lera som uppvisar torrskorpekaraktär, dvs. hög skjuvhållfasthet, ner till ca 2 meters djup för att därunder i huvudsak uppvisa mycket låg skjuvhållfasthet. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms vara av medelhög till hög relativ fasthet.Utförda sonderingar har stoppat mot block, berg eller i fast lagrad friktionsjord på mellan 23 och 25 meters djup.

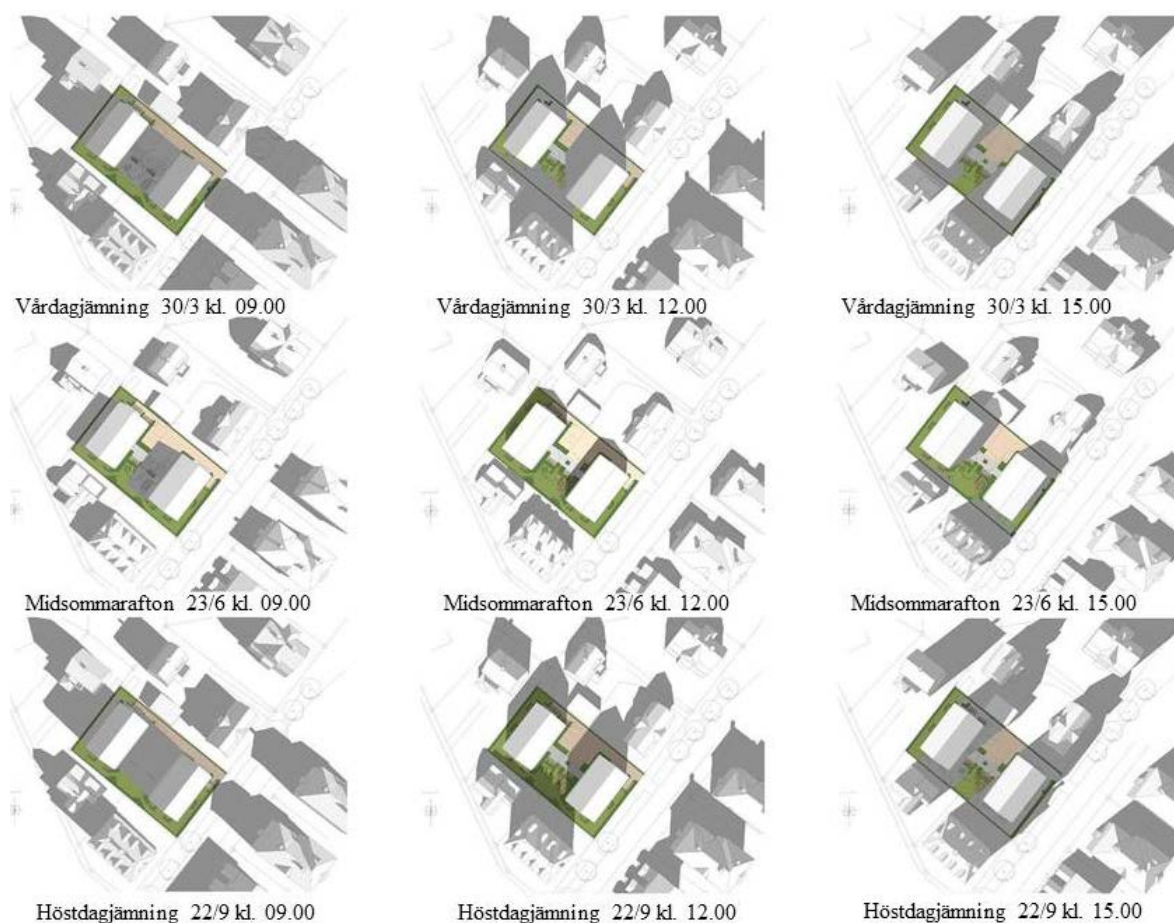
Grundvattennivån har inte undersökts inom ramen för detta uppdrag. Bjerking AB har däremot ett sedan tidigare installerat grundvattenrör i närheten som kan anses representativt för området. De matningar som utförts visar att grundvattnets trycknivå ligger kring +6,3, d.v.s. ca 5 meter under befintlig marknivå. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. I länsstyrelsen skydds föreskrifter anges att markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta inte får ske. Anläggningar för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten får inte utföras. Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för dispens från förordnandet.

Hälsa och säkerhet

Solinstrålning

Solstudier är gjorda och visar att den nya bebyggelsen till viss del kommer att påverka den befintliga bebyggelsen. Under sommartid, då gårdarna används som mest, skuggas inte gårdarna nämnvärt av den nya bebyggelsen. Under våren och hösten skuggas grannfastigheterna endast under för- eller eftermiddagarna, beroende på hur fastigheterna ligger i förhållande till *Luthagen 9:1*. Mitt på dagen, när solen står som högst, är samtliga gårdar solbelysta även på våren och hösten. Se illustrationer nedan.

De nya byggnaderna har placerats och utformats för att på ett hänsynsfullt sätt passa in i kulturmiljön på platsen samtidigt som skuggningen från de nya husen ska påverka de befintliga husen i så liten omfattning som möjligt.



Solstudie för området. GeZelius arkitekter, solstudien finns även som bilaga.

Markföroreningar

Bjerking AB tog i samband med den geotekniska undersökningen jordprov för att undersöka om det eventuellt finns någon förorenad mark. Analyserna av provtagningarna visar att fyllningen har förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten.

Detaljplanen reglerar att startbesked för bygglov inte får ges förrän eventuella föroreningar är borttagna. Inför byggnation ska fördjupade undersökningar göras och inför byggskedet ska byggherren därför samråda och anmäla ärendet till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunen).

- a₁ Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken sanerats från eventuella markföroreningar.

Luft

Enligt kommunens mätningar är luftkvaliteten inom planområdet god. Mätningarna visar även att halterna av luftföroreningar är låga. Ett tätare gaturum med högre bebyggelse kan påverka luftcirkulationen, vilket kan innebära att partikel- och luftföroreningshalterna påverkas. Då gatan är relativt bred och värdena idag är låga bedöms dock halterna inte överstiga gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Buller

Planområdet utsätts i mycket liten utsträckning för buller från Norrlandsgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån inom fastigheten som mest på 55 dBA.

Enligt ändringarna av *förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* tillåts en bullernivå på 60 dBA för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm höjs riktvärdet till 65 dBA mot det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut inom planområdet kan nya bostäder därmed möjliggöras.

Brand

Regler om skydd mot brandspridning finns i BBR avsnitt 5:61 och innebär i korthet att nya byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst 8 meter ifrån varandra eller förses med brandteknisk konstruktion i form av brandcellsväggar eller brandvägg.

Detaljplanen medger att en av byggnaderna kan placeras närmare än 8 meter från det befintliga garaget som finns på grannfastigheten *Luthagen 9:2* och från det befintliga bostadshuset på *Luthagen 9:12*. Byggnadernas placering medför därför att en del av byggnadernas fasader kommer att behöva förses med brandtekniska konstruktioner för att uppfylla kraven i BBR. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning och byggskede

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

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

Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens för markarbeten kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Om markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Geoteknik

Bjerking AB utförde år 2014 en översiktlig geoteknisk bedömning på fastigheten *Luthagen 9:1*, utredningen gjordes som underlag för bygglovsprövningen för de tidigare tänkta radhusen. Detaljplanen möjliggör två stycken flerbostadshus som är något större än de tidigare planerade radhusen som utredningen togs fram inför. Inför byggnationen av de nya bostäderna kan fördjupade undersökningar behöva göras.

Ledningar

Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution ledningar. Direkt utanför planområdet har *IP-Only Networks AB*, *Skanova* och *Uppsala Vatten* ledningar.

Det kan finnas ytterligare, av Plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns och att undersöka om ledningar som ligger i nära anslutning till fastigheten kan påverkas vid byggnation. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet dels för att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten Fyrisån och dels för att kapaciteten i den anslutande, allmänna dagvattenanläggningen är begränsad. I den redovisning av dagvattenhanteringen som har tagits fram som underlag för detaljplanen föreslås att dagvatten fördröjs genom fördröjningsmagasin inom fastigheten.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförande av detaljplanen förutsätter ingen fastighetsreglering eller liknande.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den befintliga detaljplanen fortsätter att gälla. Det innebär att marken får bebyggas med ett fristående hus i högst två våningar. Högst en tredjedel av tomtens totala yta får bebyggas. Taket får ges en lutning på högst 30 grader.

Miljöaspekter

Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen medför att stadsbilden i området förändras till en något tätare bebyggelsestruktur. Den föreslagna bebyggelsen kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen och fyller igen det tomrum som planområdet idag utgör vid Norrlandsgatan. Den nya bebyggelsen samspelar med gaturummet och med den befintliga strukturen avseende byggnadernas placering. Detaljplanen medger en nockhöjd (12 meter) och en byggnadshöjd (8,5 meter) vilket samspelar med befintliga byggnader i området.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* men ingår i det kommunala kulturmiljöområdet enligt översiktsplanen. Kvarteret Hemfrid ingår även i inventeringen av *Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer* och är en del av urvalet enligt KF-beslut 1988. Detaljplanen medger att den nya bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmaterial samt takets utformning. Planen tar även hänsyn till kulturmiljön genom att begränsa den tillkommande byggrätten till två fristående byggnader som placeras i likhet med den övriga bebyggelsestrukturen.

Naturmiljö

Fastigheten berör inga dokumenterade naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

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

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen förväntas inte påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Då den nya bebyggelsen, som avser bostäder, ligger relativt centralt i Uppsala kan man anta att de boende i första hand kommer att färdas med cykel eller kollektivtrafik.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att idag obebyggda ytor kan bebyggas, och andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att bli större. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvatten har utretts inom ramen för planarbetet. Under förutsättning att dagvatten fördröjs och renas innan det släpps vidare ut i kommunens dagvattensystem bedöms inte detaljplanen medföra någon negativ påverkan på mark och vatten.

Resurshushållning

Planen bidrar i begränsad utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket i stort sett är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelsestillskottet i det här fallet består av bostäder bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Dessutom tillkommer bebyggelsen i ett redan befintligt bostadskvarter, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas. Det finns goda möjligheter till att åka kollektivtrafik med buss till och från området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

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

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt miljöbalken kapitel 5. En dagvattenutredning har utförts i samband med planarbetet. Detaljplanen säkerställer att dagvatten kommer att fördröjas inom fastigheten. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2018-01-24

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planhandläggare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Detaljplanuppdrag 2016-02-18
- Samråd och granskning 2017-03-23

Datum
2018-01-24Diarienummer
PBN 2015-003263

Detaljplan för Luthagen 9:1,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet