

Diarienummer  
2002/20043-1



Detaljplan för  
**del av kv. Observatoriet**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-04-26



Handläggare: Anneli Sundin, telefon:

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@upsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@upsala.se)

[www.upsala.se](http://www.upsala.se)

Detaljplan för  
**del av kvarteret Observatoriet**  
Uppsala kommun

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Spridningsberäkningar för PM10-partiklar

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra bostäder nära befintliga studentbostadsområden och universitetsinstitutioner. Bostäderna avses att upplåtas som studentbostäder.

Parallellt med Luthagsesplanaden föreslås sexvåningshus. Mot parken och Ekonomikum föreslås punkthus. Två punkthus får vara högst 9 våningar och övriga högst 6 våningar. Byggnaderna får användas till bostäder, kontor samt skola och det finns möjlighet till handel i bottenvåningen. Området mellan Ekonomikum och Rackarbergsgatan bevaras som grönområde. Befintliga parkeringar flyttas närmare Kyrkogårdsgatan.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger på befintliga parkeringar vid Ekonomikum samt på delar av grönområdet vid korsningen av Rackarbergsgatan och Luthagsesplanaden.

#### Areal

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar.

#### Markägoförhållanden

Taxerad ägare och tomträttshavare är Akademiska hus. Staten är lagfaren ägare till tomten men regeringen har ännu inte avgjort vilket statlig bolag som i sin tur skall vara lagfaren ägare. Det kan vara Akademiska hus, Statens fastighetsverk eller Akademiförvaltningen.

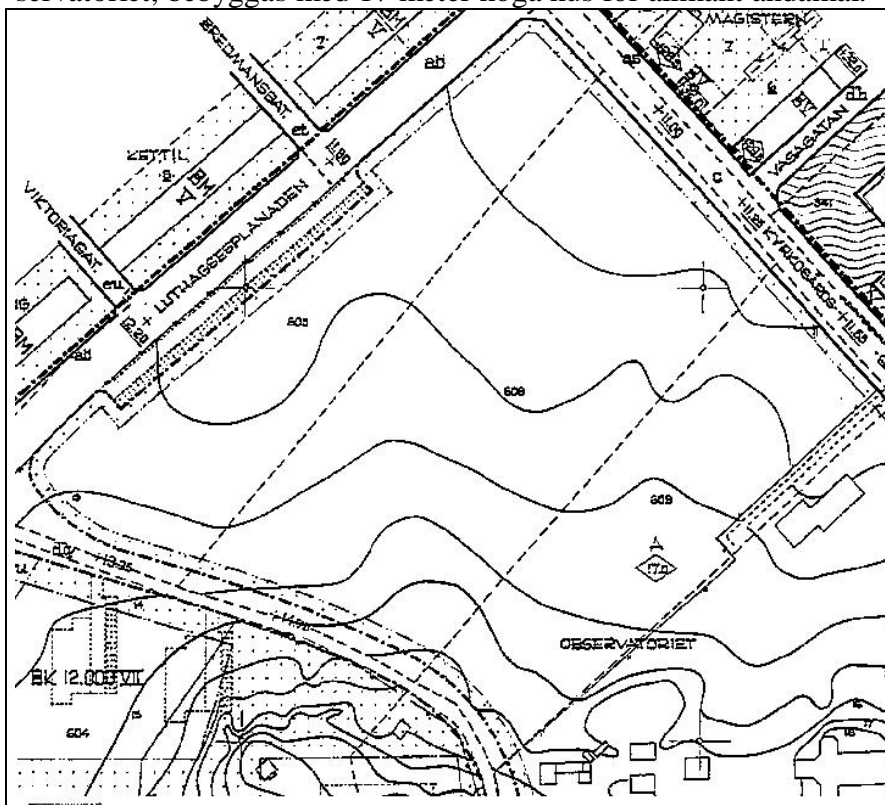
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och Program

I översiktsplanen för Uppsala stad anges "stadsbygd" för planområdet. Söder om planområdet ligger Observatorieparken och den anges som en del av stadens grönstruktur.

### Detaljplaner och Förordnanden

För planområdet gäller Pl 37 G från 1959. Enligt den kan hela fastigheten Luthagen 62:7, som upptar i stort sett hela kvarteret Observatoriet, bebyggas med 17 meter höga hus för allmänt ändamål.



Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde

### Program för planområdet

Programsamråd genomfördes 2002. Där visades tre olika förslag på hur studentbostäder för 750 personer kan rymmas inom planområdet. Samtliga förslag byggde på att bostäderna placerades i områdets norra och västra del. Längs gatorna föreslogs husen vara sex våningar, byggnader längre in kvarteret föreslogs vara lägre. Förslaget byggde på att Ekonomikum bör vara synligt från Luthagesplanaden.

Under programsamrådet kom många protester från närboende. De huvudsakliga invändningarna rörde risken för ökning av buller och luftföroreningar på Luthagesplanaden samt en önskan att bevara hela grönytan och samtliga parkeringsplatser.

Byggnadsnämnden beslutade efter programsamrådet att:

- Bullerutredning skall göras.
- Befintlig antal parkeringsplatser skall bevaras och det skall tillskapas parkeringsplatser motsvarande parkeringsnorm för studentbostäderna.
- En grönyta ska bevaras centralt i området, samband med Observatorieparken skall upprättas.
- Hänsyn skall visas kulturmiljön genom husens volymer och utformning samt med visst respektavstånd till Observatorieparken och Ekonomikum.
- Husen längs Luthagsesplanaden bör huvudsakligen vara 6 våningar och längs Rackarbergsgatan huvudsakligen 5 våningar.
- Gaturummet Längs Luthagsesplanaden skall förstärkas.
- Vid Ekonomikum skall utbyggnadsmöjlighet för universitetsinstitutioner finnas.
- Ytterligare utredningar skall göras över hur bostadshus och parkeringar kan disponeras inom området. En av dessa skisser skall visa hur exploateringen blir med största möjliga hänsyn till kulturmiljön.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunfullmäktige beslutade den 27 maj 2002 och den 25 november 2002 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att medverka till ökad produktion av hyresrätter och studentbostäder.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Hela planområdet sluttar mot norr och höjdskillnaden är cirka 4 meter.

Marken består dels av parkeringsytor längs Luthagsesplanaden och dels av en grönyta med gräsmattor och enstaka större träd. Det finns tre s.k. solgropar med vegetation runt och en trädrad mot parkeringsplatserna.

### **Geoteknik**

Marken består huvudsakligen av cirka 10 meter djup glaciallera, med inslag av postglacial lera närmast Luthagsesplanaden. Det finns risk för sulfidleror och därför bör eventuell förekomst av sulfidleror kartläggas och vid behov undersökas närmare innan exploatering påbörjas.

### **Markföroreningar**

Planområdet var åker innan parkering och park anlades på området. Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.



Planområdet samt alla angränsande kvarter ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset består bl.a. av universitetsmiljön med dess blandning av stora institutioner, parker och studentbostadsområden. Intilliggande bebyggelse på andra sidan Rackarbergsgatan, Luthagesplanaden samt Kyrkogårdsgatan är "särskilt värdefull bebyggelsemiljö" enligt kommunfullmäktiges beslut 1988.

Inom området finns partier som kan innehålla bevarade delar av den under 1500-talet ödelagda byn Ovanberga. Förekomst av fornlämningar behandlas i särskild ordning enligt Kulturminneslagens bestämmelser. I detta fall har länsstyrelsen gjort en bedömning att ytterligare utredningar inte är nödvändiga.

Observatoriet, som ligger söder om planområdet är byggnadsminne. Parken runtomkring är skyddsområde runt byggnadsminne

## A detailed map of the area around the University of Gästehuset. The map shows a network of streets including Linnéplanaden, Kyrkogårdsgatan, and Observatoriet. Key landmarks are labeled: Ekonomikum (a large red building complex), Observatoriet (a smaller red building complex), and Observatorieparken (a green area). Other streets visible include Tegneria, Viktoriagatan, Gårdsplan, Linnégatan, Kungens gränd, Vasagatan, Rectorsgate, and Reckbergsgatan. The map uses red for buildings, green for parks, and grey for streets.

### Ekonomikum

Byggnaden för undervisning och forskning är fyra våningar hög och byggdes 1975 enligt ritningar av Peter Celsing. Det är ett landmärke och besöksmål och bör därför vara synligt från Luthagsesplanaden. De öppna gräsytorna och parkeringarna runt byggnaden förstärker dess karaktär av offentlig byggnad.

Ekonomikum sett från Rackarbergsgatan



### Luthagsesplanaden

Planområdet bildar idag en övergång mellan Enköpingsvägens mer infartslika karaktär och Luthagsesplanadens stadsgata med fem-sexvåningshus. Väster om planområdet finns Blomgatans radhus med bullerplank och Rackarbergsgatans friare husplacering med parkeringsytor närmast vägen. Mitt emot planområdet ligger långa trettiotalshus i fem våningar med förgårdsmark mot esplanaden.

## Luthagsesplanaden 34-36

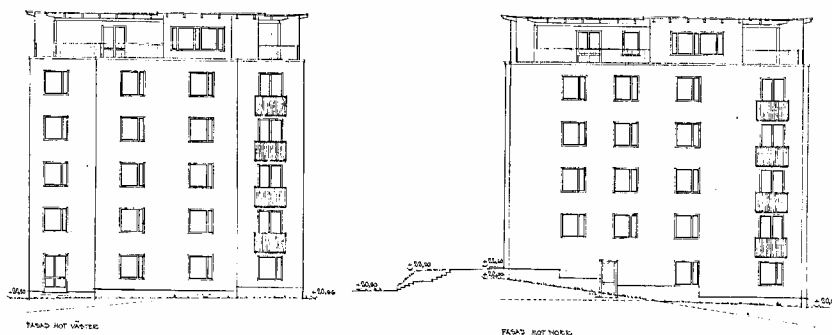


## Rackarbergsgatan

Husen längs Rackarbergsgatan är 4-5 våningar och följer terrängen.



Punkthusen i Rackarberget ligger placerade in mot parken och är 4 våningar höga, samt har en 5:e suterrängsvåning och en 6:e takvåning.



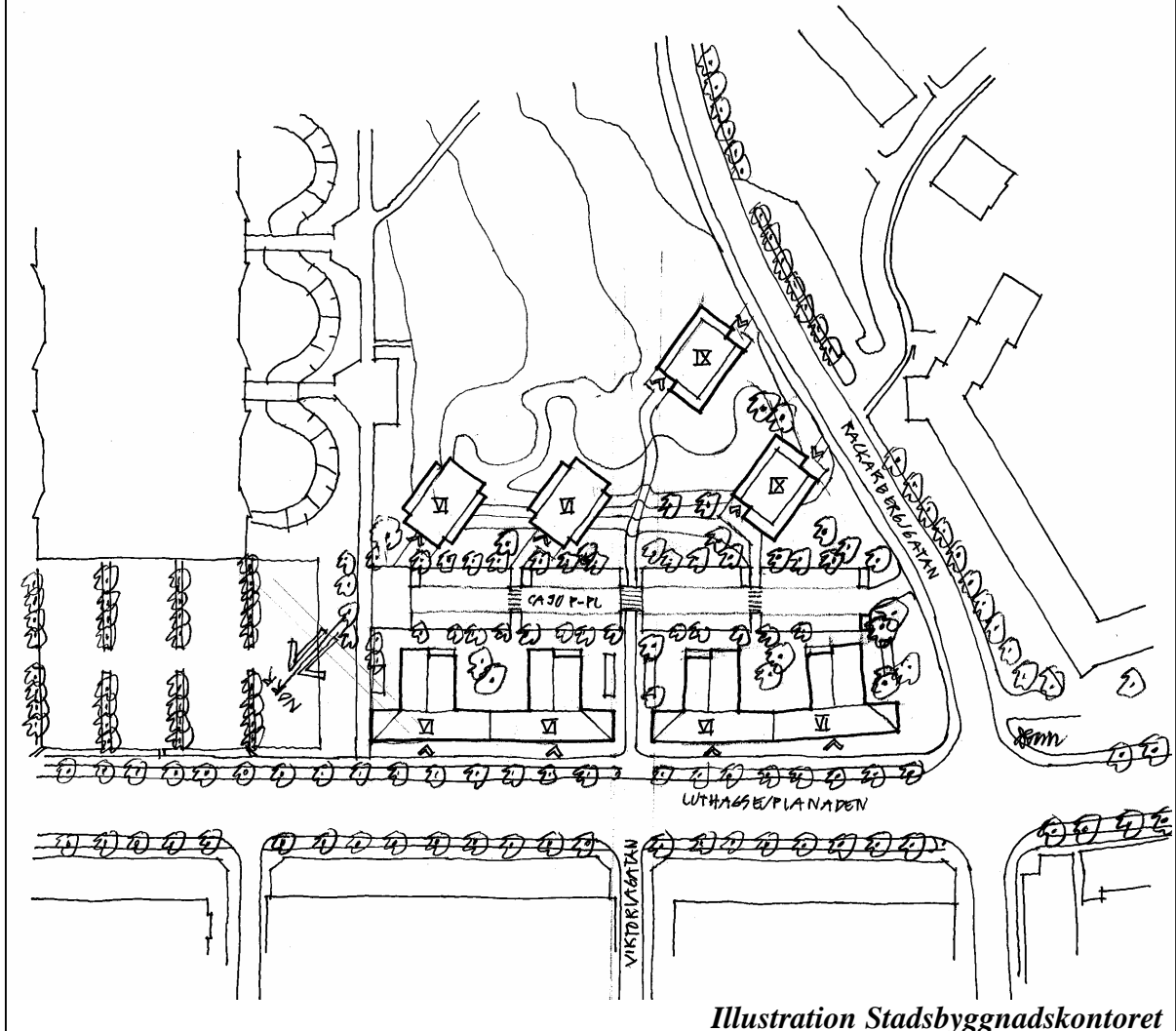
### Föreslagen bebyggelse – hela planområdet

Huvudbyggnader placeras och utformas så att större delen av bebyggelsen ligger i den norra delen av planområdet. Därför har bygggrätten delats upp i två delområden, se nedan. Detta är viktigt att behålla ett så luftigt intryck som möjligt mot universitetets institutioner. En 3 meter bred siktlinje, som förlängning av Viktoriagatan, skall gå genom planområdet för att skapa ögonkontakt mellan Luthagesplanaden och grönområdet/institutionsområdet.

Eftersom omgivningen har så höga kulturhistoriska värden måste även den nya bebyggelsen hålla en hög kvalitet. Husen skall därför utformas på ett estetiskt lämpligt sätt med hänsyn till befintliga värden på platsen och i den närmaste omgivningen.

Det är mycket viktigt att husen utformas med hög kvalitet eftersom det gränsar mot värdefulla kulturmiljöer. Därför skall fasaderna vara av puts och ha en öppen karaktär.

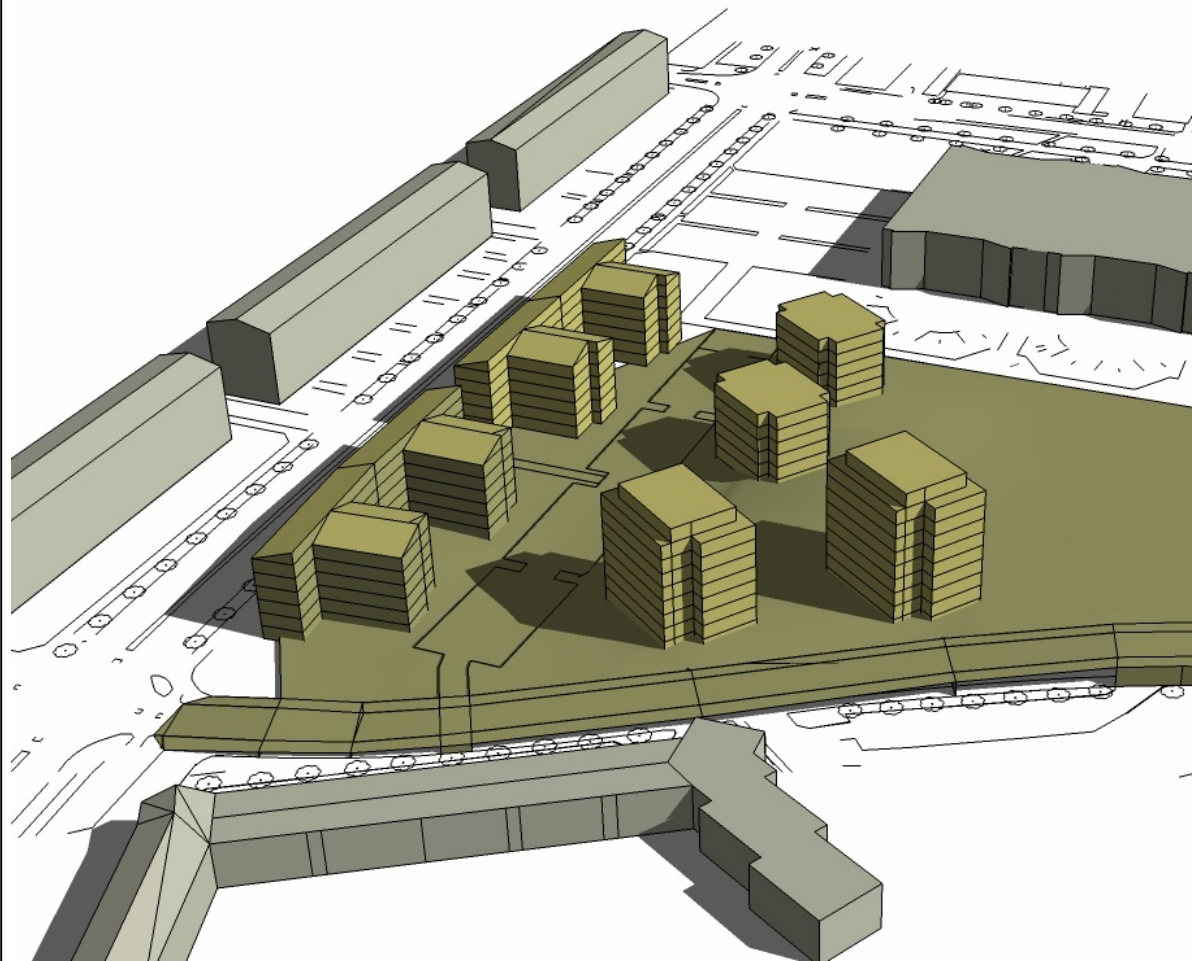
Illustrationsplan, exempel på hur planområdet kan bebyggas





Den sammanlagda, tillåtna *byggnadsarean* för alla huvudbyggnaderna är 4200kvm. Utöver det får uthus för källsortering, förråd och cyklar mm byggas med en sammanlagd största byggnadsarea av 650 kvm

Volymstudie. Exempel på hur planområdet kan bebyggas.



*Volymstudie Bjerking AB,,  
efter illustration från stadsbyggnadskontoret*

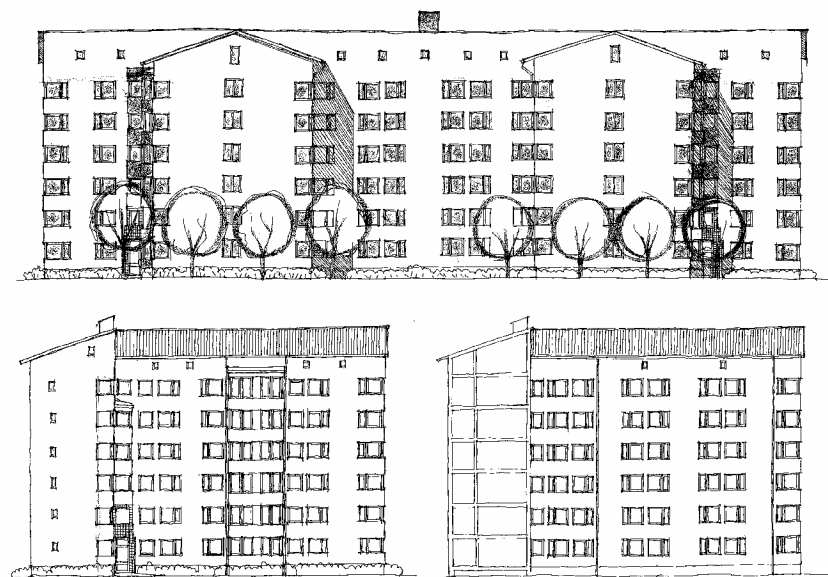
### 1. Lamellhusen längs Luthagsesplanaden

De nya husen får vara högst sex våningar vilket innebär att de blir cirka en meter högre än befintliga hus på Luthagsesplanaden. Eftersom marken sluttar används plushöjder vilket innebär att ett 6-våningshus på högst 18 meter får en högsta byggnadshöjd på högst +31 meter över havet (möh) och en högsta totalhöjd på +34 möh.

Byggnaderna kommer huvudsakligen användas till bostäder, men det finns även möjlighet till skol- och högskolelokaler, kontor/hotell samt handel i bottenvåningen. Fasaden skall vara putsad och vind får inte inredas utöver 6 våningar. Fläkttrum får inte sticka upp över taket. Loftgångar tillåts ej mot gatan för att undvika en sluten karaktär på byggnaden. Fasadmateriell skall vara puts för att ansluta till omgivande bebyggelse.

Alla lägenheter skall ha tillgång till boningsrum med "tyst sida" och det ordnas bäst genom att husen placeras längs med Luthagsesplanaden, se även under rubriken Miljö- och hälsa. Eventuella öppningar mellan husen kan avskärmas för att hindra buller att tränga in på gården, så att även uteplatserna blir tysta. Det är därför helt olämpligt att bygga punkthus eller hus med stora mellanrum längs Luthagsesplanaden. Bullerkraven medför en risk att fasaderna blir slutna med endast små fönster. Det är därför viktigt att även den bullerutsatta sidan ges en öppen karaktär med ett stort inslag av fönsterytor.

Husen längs Luthagsesplanaden  
Förslag till fasader mot söder och på flygelbyggnaderna



*Illustration av Bexelius & CO*

## **2. Punkthusen mot grönytan i södra delen och mot Rackarbergsparken.**

Punkthusen placeras fritt som en förlängning av raden med punkthus i Rackarberget. Två av punkthusen får vara högst 9 våningar och de andra får vara högst 6 våningar, exklusive suterrängvåning och inklusive takvåning. Husen skall vara smala, högst 18 meter breda, och får inte ha en större byggnadsarea än 400 kvm. Punkthus definieras av att skillnaden mellan husets längd och bredd är liten.

De två högsta punkthusen, som kan vara 9 våningar, skall placeras närmast de befintliga punkthusen på Rackarbacken eller mot husen längs Luthagsesplanaden så att byggnadshöjden sedan trappas ned mot Ekonomikum.

Samtliga punkthus skall ha en sammanhållen arkitektur särskilt vad gäller tak- och fasadutformning. Fasadmaterial skall vara puts för att ansluta till omgivande bebyggelse. Trots att byggrätten medger stora punkthus, så skall de utformas för att ge ett elegant intryck. Det innebär bl.a. att gavlarna skall vara smäckra samt att takutformning och fönstersättning skall ägnas särskild omsorg. Taken skall ha en lätt och luftig karaktär för att ansluta till punkthusen på Rackarberget.

Alla lägenheter skall ha tillgång till boningsrum med "tyst sida" vilket huvudsakligen ordnas genom att förlägga byggnader och vädringsfönster på tillräckligt avstånd från Rackarbergsgatan.

### **Gestaltningssprogram**

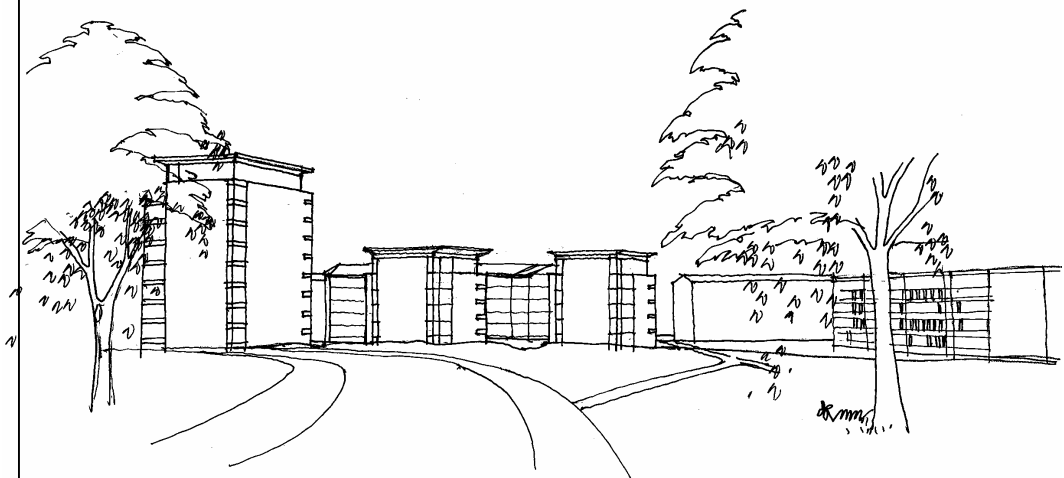
Gestaltningssprogram skall upprättas för bebyggelsen.

Luthagsplanaden och Ekonomikum från södra Rackarbergsgatan

Fotografi, februari 2005



Perspektiv, punkthus i 9 och 6 våningar



*Illustration: Stadsbyggnadskontoret*

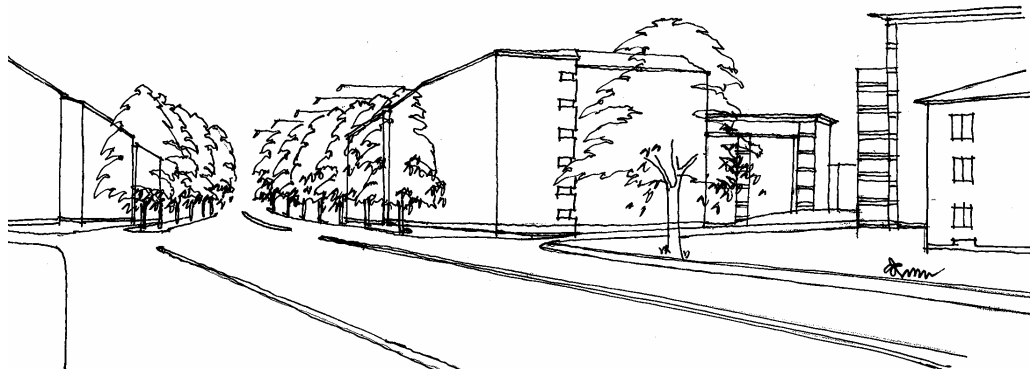


Kvarteret sett från Luthagsesplanaden utanför Blomgatan

Fotografi februari 2005



Perspektiv, 6-våninghus längs Luthagsesplanaden  
och 9-vånings punkthus mot Rackarbergsgatan



*Illustration Stadsbyggnadskontoret*

### **Sociala förhållanden**

Planområdet ligger direkt anslutning till stora områden med studentbostäder: Rackarbacken, Studentstaden, Triangeln och Studentvägen. I närheten finns stora universitetsinstitutioner. Ytterligare studentbostäder här kommer att förstärka områdets karaktär. Detaljplanen reglerar dock inte vilka som kommer att bo i husen även om markägarens avsikt är att upplåta dem för studentbostäder. Norr om Luthagesplanaden dominerar bostadsrätter men det finns även radhus alldeles intill planområdet.

### **Trygghet och Säkerhet**

Planområdet har goda förutsättningar att bli tryggt då det ligger intill befintlig bebyggelse.

### **Barn**

Om det blir studentbostäder i området kommer troligen den större delen att upptas av korridorrum och små enrumslägenheter. En liten del av lägenheterna blir större än så. Därför kan det bli en mycket liten andel barn i området. Det är viktigt för barn med tillgång till näraliggande gröna gårdar och friitor. Dessa beskrivs under rubriken friitor. Skolvägar beskrivs under rubriken Gator och trafik.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Många av lägenheterna i de intilliggande bostadsområdena är inte tillgängliga för rullstolsburna, antingen för att de saknar hiss eller för att hissarna ligger en ½ trappa ovan mark. De nytillkommande bostäderna kommer att var tillgängliga för funktionshindrade.

Bostadsgårdarna skall utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade och grönytan mellan Rackarbergsgatan och Ekonomikum skall kunna nå enkelt från bostäderna.

### **Offentlig service**

Norr om Luthagesplanaden finns Eriksskolan. Sverkerskolan och Tiundaskolan samt flera förskolor på gångavstånd. Strax söder om plangränsen finns en förskola. Det finns en vårdcentral vid S:t Johannesgatan.

### **Kommersiell service**

Området ligger förhållandevis centralt och har nära till all den service som finns i stadskärnan.

### **Skyddsrum**

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde.

## **Friytor**

Bostäderna får små gårdar och bullernivåerna skall underskrida 55 dB(A).

Den södra delen av planområdet får inte bebyggas. Dels för att hålla en öppen yta framför Ekonomikum och dels för att tillgodose behovet av friytor för de cirka 750 personer som kommer att bo i bostadsområdet. Marken är dock planlagd som "kontor" för att betona att den inte får privatiseras av de boende utan skall höras ihop med Ekonomikum. För att hålla ytan grön får inte parkering anordnas på gräsytor.

## **Park**

Närmast belägna kvarterspark är Vasaparken som ligger 250 meter öster om planområdet och närmast belägna stadsdelspark är Tegnérparken som ligger knappt 350 meter norr om planområdet.

Planområdet innehåller ingen planlagd, kommunal parkmark men en stor del av området används av de närboende som grönyta. Gräsytor dominerar planområdet.

Utanför planområdet, men inom kvarteret Observatoriet finns den s.k. Observatorieparken med många stora lövträd och gångstråk. Grönområdet ägs av statens fatighetsverk och uppfattas av många som privat område, speciellt med tanke på att staket avskärmar mot Sankt Johannesgatan. Markägaren planerar att rusta upp parken och att göra den mer inbjudande för allmänheten att vistas i. Kyrkogården är och ett stort grönt område i närheten som inte är parkmark.

## **Naturmiljö, promenadmark och närströvmark**

Planområdet ligger inom en stadsdel vars tillgång till promenadmark och närströvmark är mindre än riktvärdena. Närmaste närströvmark är Svinskinsskogen som ligger drygt 2 km från planområdet och närmaste promenadmark är Stabby backar, som ligger 650 meter gångväg väster om planområdet.

## Trafik och trafiksäkerhet

### Gatunät

Planområdet omges av kommunala gator men det föreslås ingen ny kommunal gata inom planområdet.

### Trafikflöden

Enligt tidigare mätningar och prognoser är trafikflödena följande

	Räknat 1999	Beräknat 2020
Luthagesplanaden	16 000	20 000
Kyrkogårdsgatan	10 000	14 000
Rackarbergsgatan	1700	2 500

### Gång- och cykeltrafik

Området är väl försörjt med gång- och cykelvägar, se cykelkartan nedan. Det saknas dock en cykelbana på Rackarbergsgatan, varför den breddas med 1 meter in på kvartersmarken så att en gång- och cykelväg kan skapas. Cykelbanan längs Luthagesplanaden är idag något för smal så den breddas med 2,5 meter in på kvartersmarken.





### Skolvägar

Luthagsesplanaden måste korsas i samtliga fall.

Till Eriksskolan är det 700 meter, separat cykelväg finns inte.

Till Sverkerskolan är det 700 meter, 1450 m om tunnel under Luthagsesplanaden används. Delar av vägen har separata cykelvägar.

Till Tiundaskolan är det 300 meter, separat cykelväg finns inte.

Förskolan Karlavagnen på Rackarbergsgatan kan nås utan någon gata behöver korsas. Avståndet är 300 meter.

Förskolan Rackarberget ligger ca 350 meter från planområdet och kan nås genom att korsa Rackarbergsgatan.

Förskolan Hemming på Geijersgatan ligger på andra sidan Luthagsesplanaden. Avståndet är ca 150 meter och separat cykelväg finns ej.

### Kollektivtrafik

Stadsbussar passerar på Kyrkogårdsgatan, Luthagsesplanaden och S:t Johannesgatan. Länstrafiken passerar på Luthagsesplanaden.

### Parkering, angöring och utfart

Parkeringsnormen är för normala bostäder i zon 1 är 7 p-platser/1000kvm boarea eller 0,7 p-platser/lägenhet.

Parkeringsnormen är för studentbostäder i zon 1 är 5 p-platser/1000 kvm boarea eller 0,3 p-platser/lägenhet.

Idag finns 263 parkeringsplatser till Ekonomikum. De utnyttjas av personal och studenter, men även personer som inte är besökare till Ekonomikum.

De befintliga parkeringsplatserna skjuts närmare mot Kyrkogårdsgatan och en ny utfart för dessa ordnas mot Kyrkogårdsgatan.

Angöring till bostäderna skall ske från Rackarbergsgatan. Ny boendeparkering ordnas mellan husen.

Parkering får inte ordnas på friytorna mellan Ekonomikum och Rackarbergsgatan för att behålla intrycket av institution i park.

Fastighetsverket planerar att stänga den befintliga utfarten mot Kyrkogårdsgatan som ligger söder om Ekonomikum och koncentrera all utfartstrafik från Observatoriet till befintlig angöringsväg vid Rackarbergsgatan.

### Cykelparkering

Det skall finnas utrymme för minst en cykelplats/lägenhet. Planen innehåller byggrätter för cykelförråd.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

### **Värmeförsörjning**

Det finns fjärrvärmeledningar i kanten av planområdet. Det finns möjlighet att uppföra en byggnad för värmeförsörjning, t.ex. bergvärme. Solceller och solfångare kan tillåtas på fasaderna efter särskild prövning av byggnadsnämnden. De bör utformas med hänsyn till stadsbilden samt områdets kulturhistoriska värde.

### **El**

Utrymme finns för en transformatorstation inom området med en byggrätt.. Det får beteckningen n2 och kan kombineras med t.ex. en parkeringsplats. Området för transformatorstation skall vara 10x10 meter. Byggnaden skall av säkerhetsskäl ligga minst 5 meter från närmaste bostadshus eller trädgård.

Befintliga högspänningsledningar som idag ligger på kvartersmark längs Luthagesplanaden och Rackarbergsgatan hamnar på gatumark när gatumarken breddas.

### **Tele och bredband**

Det finns inga kända ledningar som berörs.

### **Avfall**

Planen innehåller byggrätter för utökad källsortering. Utrymmen för avfallshantering ska anpassas till en eventuell framtida utökning av fastighetsnära hämtning av avfall med producentansvar. Utrymmen för avfallshantering ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser.

## **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

### **Buller och vibrationer**

Området är starkt bullerstört av trafiken på Luthagesplanaden. Trots det föreslås bostadsbebyggelse i området eftersom läget är mycket centralt och därmed attraktivt för studenter. Bostadsbristen är ett stort problem för såväl studenter och Uppsala universitet som för kommunen.

Planbestämmelserna reglerar att husen skall placeras och utformas för att uppnå regeringens riktlinjer gällande trafikbuller. Plankartans bestämmelser för buller skall uppfyllas vid bygglovprövningen och endast de delar av planområdet som klarar kraven kan få bygglov. Husen måste utformas och placeras så att buller från Luthagesplanaden dämpas. Det innebär t.ex. att de troligen måste ligga

parallellt med Luthagsplanen och de kan inte innehålla lägenheter med boningsrum enbart mot den bullriga sidan.

### *Riksdagens riktvärden och Boverkets tolkning av dem*

Planbestämmelserna har utformats enligt de råd som Boverket nyligen har arbetat fram rörande de riktvärden som riksdagen har antagit.

Riksdagens beslut om riktvärden:

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

*30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,  
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,  
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),  
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.*

Enligt Boverket, kan avsteg från riktvärdena motiveras om:

- Det finns ett väl dokumenterat behov att bygga nya bostäder som inte på rimligt sätt kan tillgodoses på annan, mindre bullerutsatt plats.
- Det kan påvisas att tillkomsten av nya bostäder, trots vissa avsteg från bullerriktvärdena, kan innebära påtagliga fördelar för den långsiktiga samhällsutvecklingen.

*Kommunens motiv för avvikelser från Boverkets riktlinjer i detta fall är att läget är mycket centralt och därmed attraktivt för studenter. Bostadsbristen är ett stort problem för såväl studenter och Uppsala universitet som för kommunen.*

Enligt Boverket bör följande principer vara vägledande vid avsteg från riktvärdena:

- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.
- Nya bostäder bör inte accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 65 dBA. Är ljudnivån högre måste åtgärder vidtas vid källan innan platsen kan anses vara lämplig. Åtgärderna kan då vara trafikomläggningar, hastighetssänkningar, tystare vägbeläggning, skärmar och liknande.
- Nya bostäder bör endast i undantagsfall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, och då under förutsättning att en tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras. Aktuell handlingsplan bör finnas som bl.a. redovisar planerade kompensationsåtgärder.
- Nya bostäder bör kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA, och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.
- Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, enligt Svensk stan-

dard, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Ingemansson Technology AB har gjort en bullerutredning som redovisas som bilaga. Se även under rubriken Miljökonsekvenser.

Resultatet av bullerutredningen visar att de sidor på bostadshus som ligger närmast Luthagsesplanaden får bullernivåer som överskrider riktlinjerna. Ett av de illustrerade punkthusen närmast Rackarbergsgatan får för höga bullernivåer på den sida som ligger närmast gatan. Alla hus har dock en s.k. tyst sida.

Boverkets råd kan t.ex. uppnås genom att:

- ge husen en annan placering eller utformning inom ramen för planbestämmelserna.
- skapa lägenheter med tyst sida.
- placera andra rum än bostadsrum mot den bullerstörda sidan, t.ex. badrum, korridorer, förråd etc.
- vid bygglovprövningen inte tillåta bostäder i de partier som får för höga bullervärden. Planen medger även skola, kontor och handel.
- Fläktar placeras så att den tysta/ljuddämpade sidan inte får buller från dem.

#### Kompensationsåtgärder

I det fall man inte kan sänka bullernivåerna från Luthagsesplanaden bör kompensationsåtgärder i grannskapet eller på annan plats i kommunen vidtas för att kommunen ska medverka till att andelen människor som utsätts för buller överstigande riktvärdena minskar. Konkreta förslag på kompensationsåtgärder kan presenteras när arbetet med trafikplan för Uppsala stad har kommit längre.

Uppsala kommun ger bidrag för bullerdämpande åtgärder (extra fönster) på *befintliga* hus, när bullernivån överstiger 65 dB(A), dvs. från 66 dB(A) och uppåt.

#### Luft

Även om miljökvalitetsnormerna inte överskrids bör inte luftintag ligga intill Luthagsesplanaden. Observera att hänsyn även skall tas till tyst/ljuddämpad sida vid placeringen av fläktar.

Spridningsberäkningar för PM10-partiklar finns som bilaga tillplanen.

#### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.



**FÖRENLIGHET  
MED  
ÖVERSIKTSPLAN  
OCH  
MILJÖBALKEN  
3 OCH 4 KAP**

Planen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen för staden där mark planlagd för allmänt ändamål ersätts med bostadsändamål och friytor.

**BARN-  
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Det har inte skett något särskilt samråd med barn eftersom större delen av det område som kan bebyggas upptas av parkeringsytor som inte används av barn, undantaget solgroparna. Det är inte heller troligt att det kommer att bo särskilt många barn inom området.

**KRAV PÅ  
MILJÖ-  
KONSEKVENSBESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planen medför att parkeringsytor och grösytor planlagda för allmänt ändamål i 3-4 våningar ersätts med byggrätter för bostadsändamål i 6-9 våningar samt bestämmelser om att de resterande obebbyggda ytorna mellan Ekonomikum och Rackarbergsgatan inte får bebyggas eller hårdgöras. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till. Konsekvenserna ställs mot nollalternativet att planen inte ändras.

**MILJÖ-  
KONSEKVENSER**

**Stadsbild och kulturmiljö**

De föreslagna 6-våningshusen blir cirka ½ våning högre än befintliga hus på Luthagesplanaden. Gaturummet kommer att slutas på samma sätt som redan skett längre österut vilket överensstämmer med gällande plan de stadsplaner som fanns när Luthagesplanaden anlades.

9-våningshusen kommer att avvika från övriga byggnadshöjder inom stadsdelen men placeringen av samtliga punkthus ansluter till den som finns i Rackarbacken.

Byggnadsförbud mellan Ekonomikum och Rackarbergsgatan medför att den mycket dominerade institutionsbyggnaden fortsätter att dominera samtidigt som det skapas ett grönt samband med Observatorieparken.

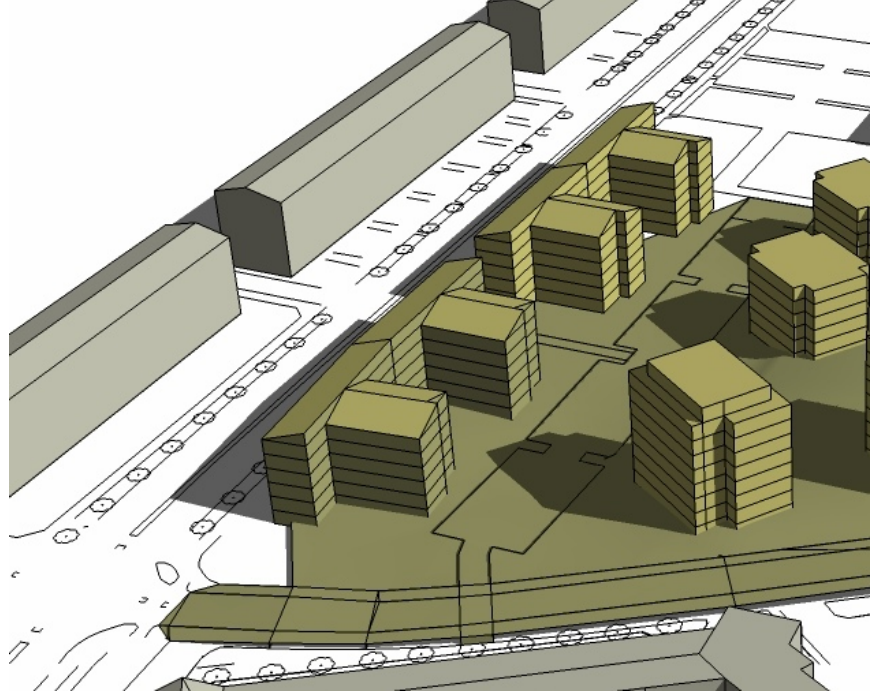
## Klimat

### Solinstrålning

Husen kommer inte att beskugga befintliga hus i någon större omfattning. Det kommer huvudsakligen att märkas på förmiddagarna under den mörkaste månaden.

Vårdagjämningen 21 mars kl 10

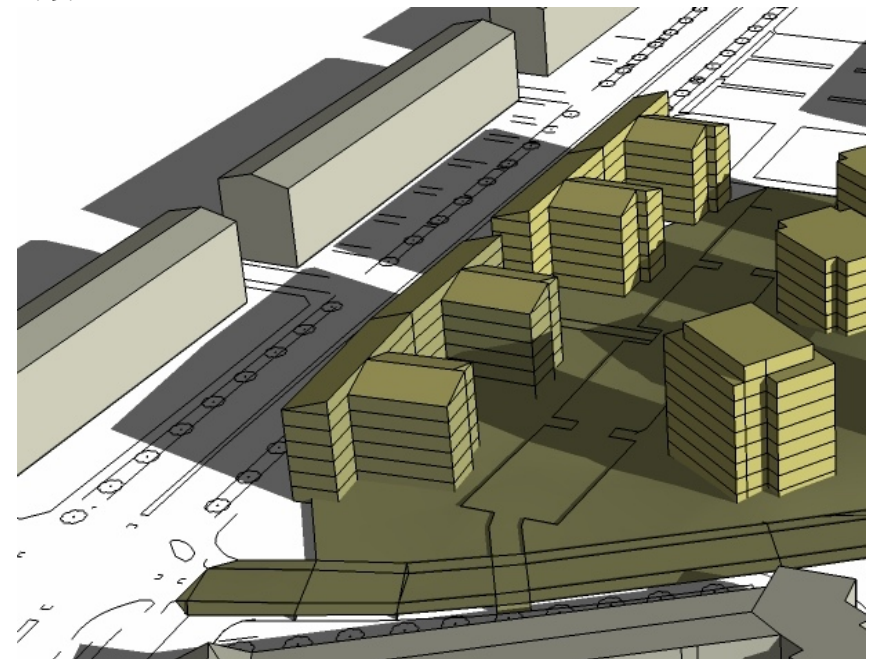
Fasaden skuggas något vid soluppgången men inte på förmiddagen



*Solstudie: Bjerking AB*

Vintersolståndet 21 dec. kl. 10

Fasaden skuggas delvis på förmiddagen . Solen går upp strax före kl. 9.



*Solstudie: Bjerking AB*

## Lokalklimat

Tätare stadsbebyggelse kan medföra en förändring av lokalklimatet pga. att grönytorna minskar, höga hus skuggar och att vindtunnlar kan skapas mellan hus.

För planområdets del konstateras i planhandlingen att de nya husen kommer att skugga befintliga i mycket liten omfattning. Husen närmas Luthagsesplanaden placeras på asfalterade parkeringsytor så det är endast exploateringen längst i söder som bidrar till en minskning av grönytorna.

Den förhärskande vindriktningen i Uppsala är sydväst och ytterligare hus längs Luthagsesplanaden kan bidra till att sydvästvindarna förstärks längs gatan. Det kan skapas vindtunnlar på gårdarna mellan de planerade bostadshusen om de utformas så som i illustrationen.

Området från parkeringsplatserna vid Ekonomikum och norrut är i det närmaste platt men sluttar mycket svagt mot Fyrisån. Det betyder att kalluft antingen stoppas av de nya husen söder om Luthagsesplanaden eller så rinner den mellan de nya husen och sedan mot Fyrisån. Kalluften kan rinna längs alla gator som leder mot Fyrisån.

## Trafik

### Säkerhet

Planförslaget innebär en svag trafikökning men samtidigt förbättrat gång- och cykelvägnätet runt planområdet vilket medför en ökning av trafiksäkerheten.

## Hälsa

### Buller

Ingemansson Technology AB har gjort en bullerutredning som redovisas som bilaga. Se även under rubriken Buller.

Bullerutredningen visar även konsekvenserna för bebyggelsen på den norra sidan av Luthagsesplanaden samt på Rackarbergsgatan. Skillnaden i bullernivå med eller utan ny bebyggelse är 1dB (A), från 64 dB(A) till 65 dB(A). För att det mänskliga örat skall uppfatta en förändring av ljudnivå krävs normalt en höjning med ca 3 dBA. Ljudökningen vid de befintliga fasaderna är således inte märkbar för örat.

För prognosåret 2020 blir bullernivå för bebyggelsen på den norra sidan av Luthagsesplanaden 66 dB(A) med nya hus, istället för 65dB(A) utan hus. Uppsala kommun ger bidrag för bullerdämpande åtgärder på fönstren när bullernivå överstiger 65 dB(A), dvs. från 66 dB(A) och uppåt.

Ljudnivån på fasaderna längs Rackarbergsgatan beräknas minska något om planområdet bebyggs.

Grannfastigheterna kan utsättas för buller under byggtiden.

#### Luft

När gaturummet sluts koncentreras bilavgaserna eftersom fasaderna hindrar att föroreningarna sprids på en större yta.

#### Kvävedioxid

Det finns inget som tyder på att miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas. Det har inte gjorts några beräkningar men en jämförelse har gjorts med hjälp av det underlag som finns i Översiktsplanen för staden. Nedan anges halterna för år 1999, nivåerna beräknas sedan minska trots att trafiken ökar, pga. minskade utsläpp från varje enskild bil.

På Luthagsplanaden öster om Kyrkogårdsgatan är det ca 14 000 fordon/dygn. Husen är lika höga och står lika tätt som det förslås i denna plan. Kvävedioxidhalten för det åttonde värsta dygnet beräknas då bli 36-48 ug/m<sup>3</sup> luft, vilket är långt under gränsvärdet för miljökvalitetsnormen 60ug/m<sup>3</sup> luft.

Det uppstår köbildning i rusningstid i korsningen med Kyrkogårdsgatan vilket medför mer utsläpp än om bilarna inte stannar. Byggrätten för bostäder ligger cirka 140 meter denna korsning vilket medför att korsningen fortsätter ha samma utseende som idag.

#### PM10-partiklar

Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort spridningsberäkningar för halter inandningsbara partiklar (PM10). Den bifogas planhandlingen och beskriver nuläget samt innehåller beräkningar för halterna år 2020 med och utan nya hus längs Luthagsplanaden. Enligt beräkningarna kommer värdena med hus även 2020 att ligga under miljökvalitetsnormen.

#### Vibrationer

Grannfastigheterna kan utsättas för vibrationer under byggtiden. Byggherren har eget intresse av att vidta åtgärder för att omkringliggande hus inte skadas vid nybyggnation. Rutiner för detta finns, t.ex. sker grundundersökningar på kringliggande fastigheter före byggstart och efter avslutat bygge.

## **Mark och grundläggning på intilliggande fastigheter**

Underökningar på intilliggande fastigheter görs före byggstart och efter avslutat bygge.

Schaktmassor

Överskottsmassor kan endast deponeras i begränsa omfattning inom planområdet.

## **Dagvatten**

Dagvatten kan inte omhändertas lokalt inom området, utan ansluts till det kommunala dagvattennätet, vilket innebär en belastning på Fyrisån. Det förekommer dock ingen överbelastning av ledningsnätet i denna del av Luthagen och näten har tillräcklig kapacitet för ytterligare bebyggelse.

## **Grundvatten**

Det inte finns någon större risk att grundvattennivån sjunker och underminerar grunderna på befintliga hus. Det beror på att bebyggelse föreslås på de delar av kvarteret som har relativt tjockt lerlager (>2 m) och som inte ens idag bidrar till grundvattenbildningen i området.

## **Vegetation och djurliv**

Trädraden vid solgroparna kan inte sparas. Det finns inga kända skyddsvärda arter som drabbas av att planen genomförs.

## **Uppsala kommuns miljöprogram**

Miljömål 1 -Hejda Växthuseffekten samt Miljömål 5 minska buller och luftföroreningar

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme och har god tillgång till kollektivtrafik samt ligger inom gång- och cykelavstånd från centrum.

Husen längs Luthagesplanaden kommer att fungera som bullerskärm mot friytorna vid Observatorieparken..

Miljömål 11 - Hushålla med mark och vatten vid exploatering. Marken är redan planlagd för bebyggelse.

Miljömål 13 - Slut kretsloppen - minska avfallsmängden  
Utrymmen för källsortering kommer att finnas vid de nya husen.

Miljömål 14 - Förbättra inomhusluften.  
Dessa frågor regleras inte av detaljplan

Planförslaget berörs inte av övriga miljö mål.

## **Sociala konsekvenser**

Planen kan varken reglera upplåtelseform eller vilka som skall bo i området. Mycket tyder dock på att det blir studentlägenheter, varför analysen av de sociala konsekvenserna grundar sig på det antagandet.

Bostadsbristen för studenter minskar och läget är bra eftersom det de flesta institutionerna finns inom gång- eller cykelavstånd.

Stadsdelen har redan idag en stor andel studenter och de kommer att bli ännu fler om planen genomförs och lägenheterna hyrs ut till studenter. Fler studentlägenheter i stadsdelen får tillgång till hiss.

## **Alternativ**

Det finns två olika nollalternativ samt några andra alternativ som är förenliga med riksintresset för kulturmiljövården.

### **Nollalternativet att planen inte ändras**

Gällande plan medger att hela planområdet bebyggs med 15 meter höga hus för allmänt ändamål, t.ex. universitet, skolor, äldreboende, sjukhus o dyl. Bostäder är dock inte tillåtet.

Vid en jämförelse mellan planförslaget och detta nollalternativ innebär detta alternativ att hela planområdet kan bebyggas eller ställas i ordning för parkering. Ingen parkyta blir kvar. Det är osäkert hur gatubilden längs Luthagsesplanaden påverkas eftersom det inte finns något som reglerar husens placering inom planområdet. Byggnadshöjden motsvarar 4 våningar i ett undervisningshus eller laboratorium eller 5 bostadsvåningar. Grannfastigheterna får en något mindre beskuggning av fasaderna och utsikten påverkas mindre på de översta våningarna.

På ytan norr om Ekonomikum, som ligger utanför planområdet, kan parkeringsytor uppföras på samma sätt som illustreras i planförslaget.

Gång- och cykelvägarna längs Luthagsesplanaden och Rackarbergsgatan kan inte breddas utan att körbanorna görs smalare.

Bostäder tillskapas inte utan får byggas på annan plats i stället.

### **Nollalternativet att befintliga förhållanden bevaras och att planen ändras**

Befintliga parkeringsytor och friytor bevaras. Inga byggnader tillkommer.

Detaljplanen måste då ändras så att byggnadsförbud införs inom hela planområdet. Friytorna ges bestämmelser som garanterar deras nuvarande utformning. Om parken skall vara allmänt tillgänglig skall den planläggas som kommunal parkmark och kommunen skall lösa in marken.



Grannfastigheterna får en ingen beskuggning av fasaderna och utsikten påverkas inte.

Gång- och cykelvägarna längs Luthagesplanaden och Rackarbergsgatan kan inte breddas utan att körbanorna görs smalare.

Varken bostäder, kontor eller verksamheter för allmänt ändamål tillskapas inte utan får byggas på annan plats i stället.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, Gatu- och trafikkontoret, Miljökontoret, Fritids- och naturkontoret och kulturkontoret. Dessutom har Fastighetsägare och hyresgäster från Uppsala universitet och Statens fatighetsverk deltagit. Byggin-tressenterna har medverkat genom Uppsalahem, Norrlandsgårdarna och Västmanland-Dala studentbostäder.

Uppsala universitet och byggin-tressenterna genomförde parallella uppdrag med 6 inbjudna kontor: A5 arkitekter & ingenjörer AB, Metod arkitekter, Bexelius & Co AB, Brunnberg & Forshed arkitektkontor, Arkitektgruppen Gävle samt Murman Arkitekter.

Ingemansson Technology AB har genomfört bullerberäkningar Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort spridningsberäkningar för PM10-partiklar. Bjerking AB har bidraget med volym- och solstudier efter underlag från stadsbyggnadskontoret.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-02-17
- utställning 2005-10-20
- antagande 2006-01-19

Laga kraft

2007-04-26

Detaljplan för  
**del av kvarteret Observatoriet**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft vintern 2006.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år det datum planen vinner lag kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Exploateringsavtalet skall bl.a. reglera breddning av gång- och cykelbana längs Rackarbergsgatan och Luthagsesplanaden.

#### **Gestaltningssprogram**

Ett gestaltningssprogram skall upprättas.

### **FASTIGHETSÄTT**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Gatumarken breddas 1 meter längs Luthagsesplanaden och 2,5 meter längs Rackarbergsgatan.

### **UTREDNINGAR**

#### **Tekniska utredningar**

De tekniska utredningar som krävs för bygglov och genomförande bekostas av byggherren.

**Arkeologi**

Eventuella arkeologiska undersökningar bekostas av exploatören.

**Buller**

De bullerberäkningar som krävs för bygglovprövningen skall bekostas av exploatören. Bullerberäkningarna skall göras för det år byggnaden avses stå färdig.

**Luftföroreningar**

Ev. beräkningar av luftföroreningar bekostas av exploatören.

**Risikanalys**

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.

**Ledningar**

Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga ledningar bekostas av byggherren.

Ledningsägaren skall kontaktas i god tid innan byggstart.

**Masshantering**

Eventuella överskottsmassor som inte innehåller sulfidleror eller markföroreningar, kan deponeras inom planområdet.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, Gatu- och trafikkontoret, Miljökontoret, Fritids- och naturkontoret och Kulturkontoret. Dessutom har Fastighetsägare och hyresgäster från Uppsala universitet och Statens fastighetsverk deltagit. Byggin-  
tressenterna har medverkat genom Uppsalahem, Norrlandsgårdarna och Västmanland-Dala studentbostäder.

Uppsala universitet och byggin-  
tressenterna genomförde parallella  
uppdrag med 6 inbjudna kontor: A5 arkitekter & ingenjörer AB,  
Metod arkitekter, Bexelius & Co AB, Brunnberg & Forshed arki-  
tektkontor, Arkitektgruppen Gävle samt Murman Arkitekter.  
Ingemansson Technology AB har genomfört bullerberäkningar.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- |               |            |
|---------------|------------|
| • samråd      | 2005-02-17 |
| • utställning | 2005-10-20 |
| • antagande   | 2006-01-19 |

Laga kraft

2007-04-26