

Detaljplan för
del av kv. Bjarne
Luthagen, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra bostäder. Planen omfattar rivning av ett befintligt äldre hus på fastigheten Luthagen 22:9 och ombyggnad av två befintliga hus längs Dalgatan på fastigheterna Luthagen 22:8 och 22:9. Planen omfattar även nybyggnad av två flerbostadshus.

UPPDRAG

Byggnadsnämnden har av Uppsalahem erhållit en ansökan om rivningslov av fabriksbyggnader på fastigheterna Luthagen 22:8 och 22:9, fd. Uppsala Kappfabrik. Motivet är att ersätta befintliga byggnader med ny bebyggelse med hyreslägenheter enligt befintlig gällande detaljplan.

Byggnadsnämnden beslutade 2003-09-25 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan med inriktning att se över bevarande av befintliga byggnader i första hand byggnaderna mot Dalgatan.

Byggnadsnämnden beslutar vidare enligt Plan- och bygglagen 8 kap 23§ att anstå med beslut rörande rivning av flerbostadshus och fabriksbyggnad i två år dock längst till 2005-06-02.

PLANDATA

Lägesbestämning

De två fastigheterna ligger i Eriksdal i borte delen av Luthagen och gränsar till Dalgatan och Junkilsgatan. Övriga fastigheter i kvarteret är friliggande större villor och radhus. Planområdet ligger 1,5 km nord-ost om Stora Torget.

Areal

Planområdets totala areal är ca. 3 412 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Luthagen 22:8 och 22:9 ägs av Uppsalahem AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad som antogs av kommunfullmäktige i slutet av november 2002.

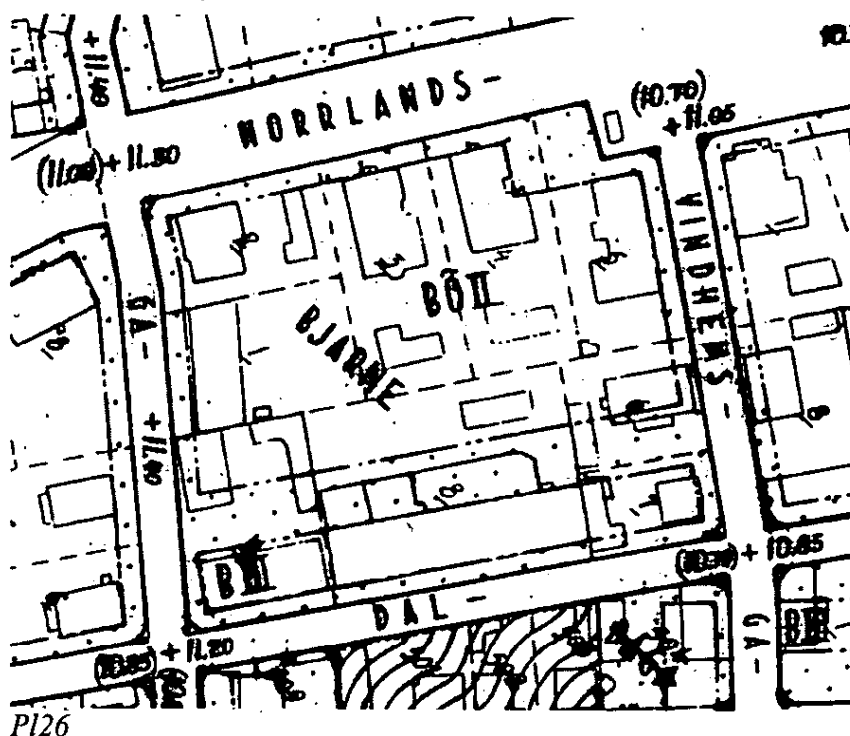
Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För planområdet gäller stadsplan P126 som vann laga kraft 1944-11-02. Tanken med planen var att riva alla tre husen på fastigheterna Luthagen 22:8 och 22:9. Längs med Dalgatan medger planen ett nytt trevånings bostadshus, placerat i samma läge som flerbostadshuset och den befintliga kappfabriken.

Längs med fastighetsgränsen i norra delen av fastigheterna 22:8 och 22:9 finns en byggrätt för fristående hus i två våningar eller hus sammanbyggda två och två i gemensam tomtgräns. Fastigheterna får endast bebyggas till en tredjedel av tomtens hela yta. Närmast Junkilsgatan är byggrätten inflyttad och ligger i linje med grannhuset på fastigheten 22:3.

Enligt P1.26 skapas en förgårdsmark mot omgivande gator.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt.



Kommunala beslut i övrigt

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

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är gruslagd med några få mindre träd och buskar i fastighetsgränserna och mot Dalgatan. Detaljplanen kommer att medge en uteplats med lektya och plats för parkering.

Geoteknik

Enligt "Ingenjörsgelogiska kartan över Uppsala" består marken av ca. 20-30 meter djup lera. För varje ny exploatering behöver noggranna grundundersökningar göras.

Markföroreningar

Eventuell förekomst av föroreningar i marken skall kartläggas samt anmälas till miljökontoret. Förorenade schaktmassor får deponeras endast på därför godkänd deponi.

Miljöinventering och rivningsplan

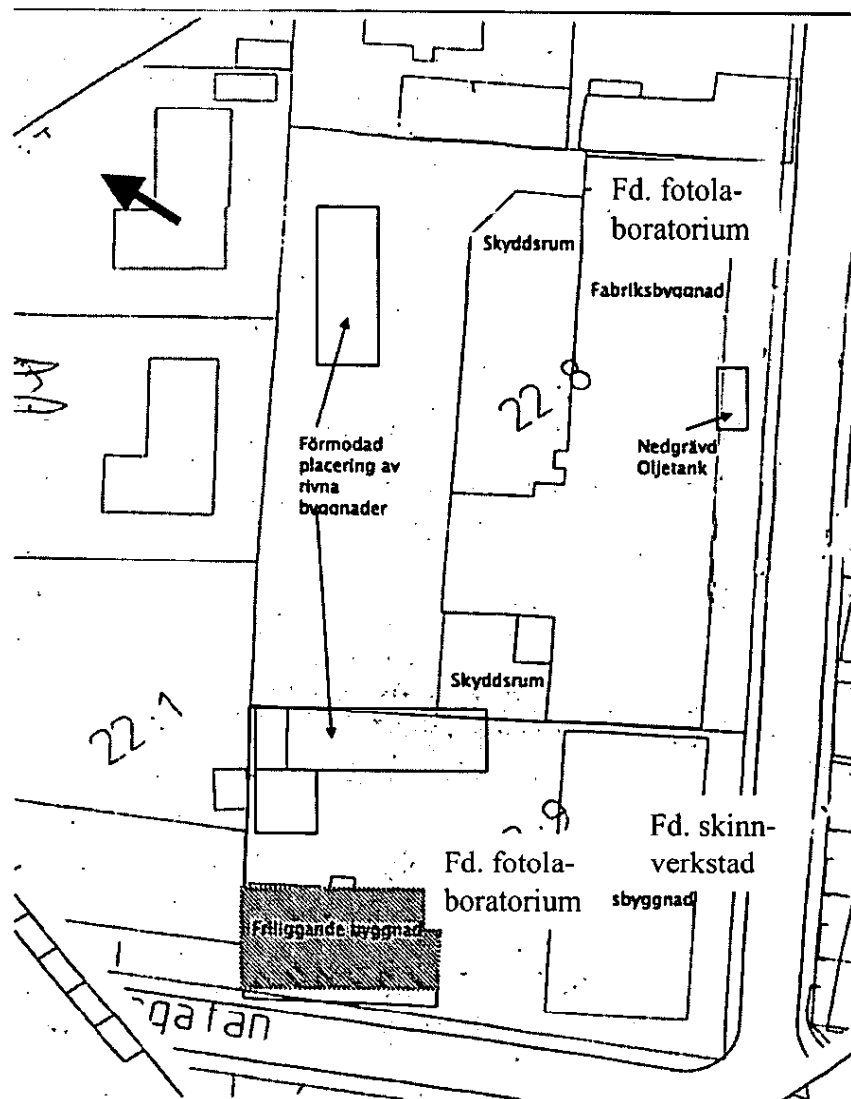
En miljöinventering har utförts av Golder Associates på uppdrag av byggherren. Inventeringen belyser dels vilka material som ingår i huskropparna och dels den historiska användningen. Lokalerna mot Dalgatan har inrymt en kappfabrik med bl.a. en skinnverkstad. Det finns inga upplysningar om att material färgats, impregnerats eller kemtvättats. Ej heller information om skinnberedning har påträffats.

På senare år har lokalerna använts som kontor. Fotolaboratorium har enligt gamla ritningar förekommit på två platser i byggnaderna. Eventuella kemikalierester från fotolaboratorium kommer uppmärksammas vid ombyggnad.

Inventeringen visar även att fundament från garage och kallbyggnader kan finnas kvar i två olika lägen. Detta kommer att undersökas i samband med rivningsarbeten på fastigheten.

En oljetank på ca. 12 m³ ligger i mark utanför byggnaden mot Dalgatan. En yta om ca. 5 kvm kraftigt oljespill på golvet har observerats i pannrummet på källarplan. Oljeförorening kan även ha transporterats horisontellt i och under betonggolvet. Entreprenören ska vara observant på detta vid ombyggnaden.

Entreprenören ska vara uppmärksam på andra typer av föroreningar, såsom ev. oljespill från maskiner.



Radon

Det rekommenderade förhållningssättet är att ett radonsäkert, alternativt radonskyddat utförande ska krävas vid all nyproduktion om inte till exempel en geologisk kartläggning på platsen indikerar att det inte behövs. Hänsyn måste även tas till att utfyllnadsmassor kan påverka radonhalten från marken.

Kulturmiljö, Översiktsplan för Uppsala stad, 2002

Riktlinjer för "Kommunala kulturmiljöområden" är:

- Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.
- Underhåll och förvaltning ska utgå från den byggda miljöns kulturhistoriska värde i samarbete med de som bor där.

Eriksdal

Upplandsmuseet skriver att: Eriksdal är tillsammans med Enhagen,

på andra sidan järnvägen, den enda av Uppsalas gamla förstäder som bevarat något av sin ursprungliga karaktär. Gatunät och kvartersindelning är nästan intakt. Sydost om Norrlandsgatan finns ett sammanhängande område med äldre bebyggelse som ger en god bild av stadsdelens äldre karaktär. Till detta område hör den gamla kappfabriken. Denna del av Eriksdal är i stadsbyggnadskontorets inventering av skyddsvärda miljöer från 1985 klassad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Eriksdal växte upp som ett oreglerat utomplansområde, en förstad, i slutet av 1800-talet. I området bosatte sig främst arbetare. Här fanns också flera industrier och arbetsplatser. Karaktäristiskt för området var blandningen av bostäder och arbetsplatser.

Uppsala kappfabriks gamla fastighet i Eriksdal – bebyggelsehistorisk beskrivning och värdering. Kulturförvaltningen 2002-03-11:

År 1911 omfattade Eriksdal kvarteren mellan järnvägen, Ringgatan, Börjegatan och Dalgatan. Enstaka tomter norr om Dalgatan var bebyggda. Detaljplanen för området utarbetades av stadsingenjör Gösta Laurell med utgångspunkt i Per Hallmans stadsplan från 1910 och antogs i slutet av 1912. Den befintliga bebyggelsen lämnades orörd och fick styra utformningen av kvarter och gatunät. Övrig kvartersmark skulle bebyggas med friliggande hus indragna från gatan enligt trädgårdsstadens mönster.

Efter kriget började det gamla Eriksdal att betraktas som rivningsområde.

Befintlig bebyggelse

I inventeringen "Uppsala industrimiljöer 2003" beskrivs husen enligt följand:

Kappfabriken

Den nordöstra byggnaden byggdes som en industribyggnad för kappfabriken 1924. Byggnaden är byggd som ett tvåvåningshus med inredd vind och med ett källarplan. Simon Lindsjö ritade fabrikshuset.

Vinkelbyggnaden in mot gården byggdes till 1935 och ritades av Gunnar Leche. De gjutna lastkajerna uppfördes som skyddsrum 1940.

Den långa fabriksfasaden har tydliga 20-talsklassicistiska drag, såsom frontonen, de glest placerade lisenerna, en slutsten i puts över några fönster, samt takkupornas form. Taket är ett sadeltak.

Fönstren har också 20-talskaraktär. Deras storlek avslöjar att huset ursprungligen var en arbetsplats. Fönstren är ursprungliga, där en del rutor fortfarande är av blåst glas.

Byggnaden har en typisk 1980-talsfärgsättning.

Bostadshus längs Dalgatan

Huset i hörnet av Dalgatan och Junkilsgatan är byggt 1908 som ett tvåvånings bostadshus med inredd vind. Huset har en typisk ju-

gendfasad. 1945 sammanbyggdes bostadshuset med kappfabriken, med en gång på varje plan. Därefter gjordes bostadshuset delvis om för produktionen och innehöll bl.a. tillskärning och personalmatsal.

Fönstren byttes till moderna fönster med kopplade bågar, som dock har samma utseende som de ursprungliga. Huset har en tidstypisk form: brutet tak, bukiga burspråk och stor svängd frontespis. Taket har takkupor.

Byggnaden har en typisk 1980-talsfärgsättning.

Bostadshus längs Junkilsgatan

Längs Junkilsgatan ligger ett envånings bostadshus med inredd vind, som uppfördes 1908-11.

Rivning och bevarande

Rivningslov har beviljats för det mindre huset längs Junkilsgatan, på fastigheten 22:9. Husen längs Dalgatan bevaras.



Ortofoto över planområdet



Ortofoto över planområdet med de nya husen C och D inlagda. Hus A och B är befintliga hus.

Bebyggelse efter om- och nybyggnad

Höga krav kommer att ställas på den arkitektoniska detaljutformningen i bygglovsskedet. För ombyggnad av befintliga hus ska detaljer anpassas till den befintliga utformningen. De nybyggda husens arkitektur bör vara enkel samtidigt som den ska harmoniera med de befintliga husens arkitektur.

Husen mot Dalgatan, hus A och B

Husen är tänkta att byggas om till bostäder och antalet lägenheter blir ca. 32 stycken. Husen får beteckningen BDK – bostäder, vårdboende och kontor.

Byggnaderna får inte rivas och kommer att skyddas genom en q-märkning med varsamhetsbestämmelser. Byggnaderna har tidstyppiska fasader. Åtgärder får ej vidtagas som förvanskar utformningen eller dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Inför eventuella förändringar ska samråd ske med antikvarisk expertis.

Ut mot Dalgatan kommer fasaderna att bevaras som de är och rustas upp. Befintlig byggnadshöjd och totalhöjd får inte förändras mot Dalgatan.

På gårdssidans fasad av hus A och B, får kompletteringar av balkonger, burspråk, entréer, frontespiser, takkupor och takfönster ske.

På gårdssidans fasad av hus A, sitter takvåningens fönster högt och för att få bra ljusförhållanden och möjlighet till utblickar i de nya lägenheterna, bör takkuporna kunna sänkas och arbetas om.

Taklistrad får brytas. Fönster som byts ut i fasaden, skall ha samma dimensioner som befintliga både i helhet och i detalj. Fasaden består av puts och är avfärgad med kalkfärg. Färgsättningen bör anpassas till originalfärgen om den går att få fram.

Det nordvästra huset (A) kommer att kompletteras med två eller tre nya trapphus mot gårdssidan. Entrén i den befintliga portalen, kan fortsättningsvis användas.

Nya hus, C (mot Jumkilsgatan) och D (på gården)

Detaljplanen medger att hus C och D uppförs i två våningar med inredd vind. Taken ska vara sadeltak som kan kompletteras med frontespis. Balkonger får inkräkta med 1,8 m över prickmark, dock ej loftgång. Hus C kommer att få en putsad fasad och hus D ska utföras med träfasad. Färgsättningen ska harmoniera med den omgivande bebyggelsens färgsättning. Husen kommer att få beteckningen B – bostäder.

Husens sammanlagda area är ca. 1 000 kvm (BTA) och boarean blir ca 850 kvm. Antalet lägenheter blir ca. 14 st.

Huset Cs byggnadshöjd får högst vara 7,9 m och totalhöjden får högst vara 10,8 m. Hus Ds byggnadshöjd får högst vara 6,9 m och totalhöjden får högst vara 9,8 m.

Hus C, mot Jumkilsgatan, ska anpassas i byggnadshöjd och totalhöjd till grannhuset på fastigheten Luthagen 22:1.

Sammanlagd yta för komplementbyggnader får högst uppgå till 20 kvm (BTA).

Förgårdsmark

Förgårdsmarken ska anläggas med hänsyn till den kulturmiljö som planområdet ligger i. Asfalt bör undvikas på förgårdsmarken.

Parkering och utfart

Parkering

Enligt Uppsala kommuns p-norm, 9 p-platser/1 000 kvm BOA, blir behovet av p-platser 28 stycken. I förslaget finns 26 p-platser redovisade. Parkeringsplatserna är i förslaget placerade på gården och på kvartersmark längs Dalgatan. Lösningen kräver ett markköp av befintlig gatumark längs Dalgatan och en omdragning av trottoaren till ett läge närmre fasad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att med denna lösning kan antalet parkeringsplatser accepteras. Alternativt kan ytterligare parkeringsplatser, om behov föreligger, lösas genom parkeringsköp. Parkeringsmöjligheter finns inom ett avstånd av 500 meter vid Fyrisvallen.

Utfart

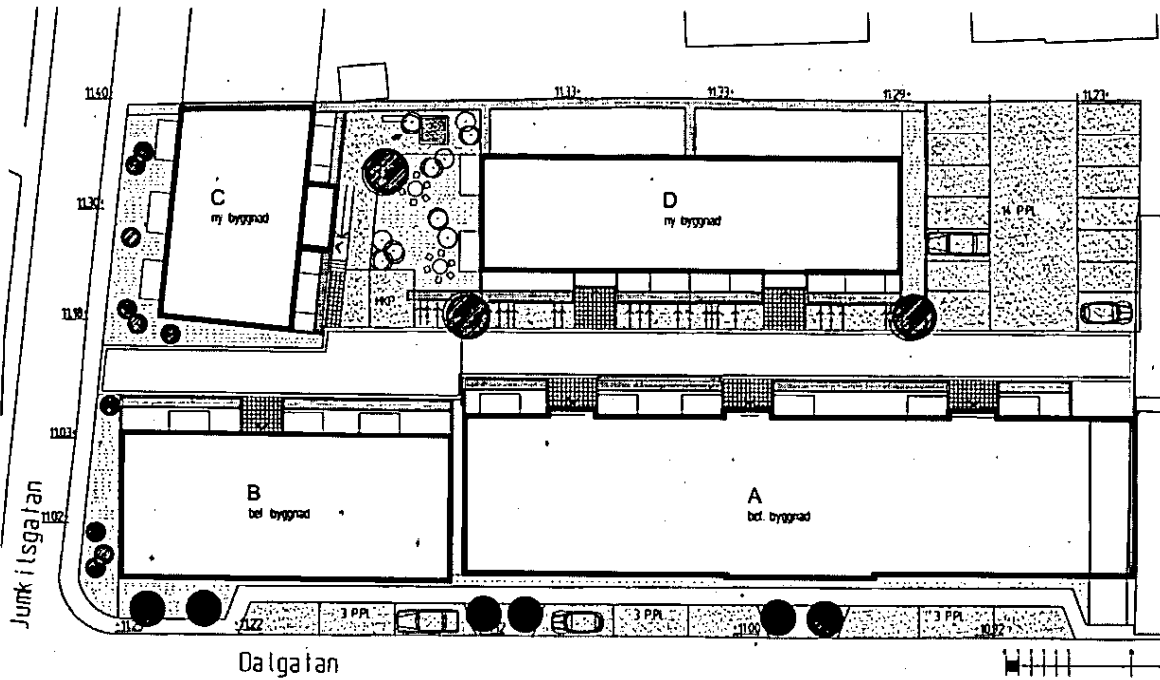
In- och utfart finns från Dalgatan och Jumkilsgatan.

Större fordon kan idag inte nå innergården på fastigheten Luthagen 22:1 då den portal som finns i gatubyggnaden är underdimensionerad. I undantagsfall, exempelvis vid en ombyggnad av fastigheten Luthagen 22:1, finns en möjlighet att en tillfällig passage öppnas

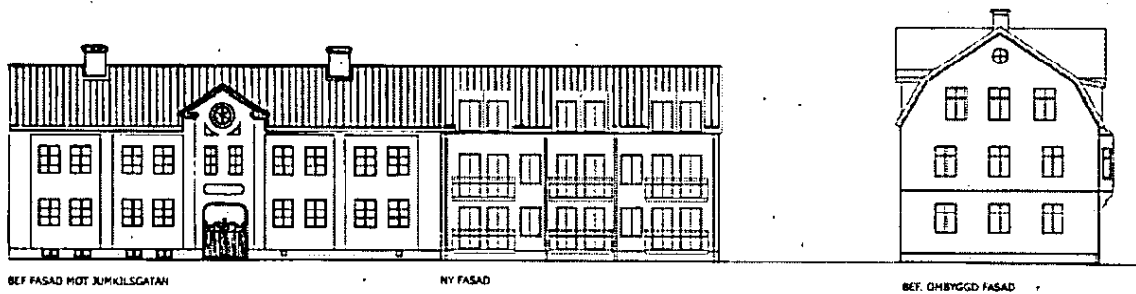
över fastigheten Luthagen 22:9. Kostnader i samband detta bör regleras i ett avtal.

Cykelparkering

Cykelparkeringen måste tillskapas inom kvarteret och motsvara hushållens behov.



Situationsplan med parkering



Befintligt hus, Luthagen 22:1

Fasad hus C

Gavelfasad hus B

Fasader mot Junkkilsgatan



Perspektiv från söder

Gestaltning

De nya byggnaderna föreslås få en arkitektur som ska anpassas till bebyggelsemiljön i Eriksdal.

Sociala förhållanden

Upplåtelseformen för bostäder i Luthagen domineras av bostadsrätter.

Trygghet och Säkerhet

Planområdet ligger i ett stillsamt bostadsområde med lågt trafikflöde.

Barn

Barnen kommer att få en skyddad gård med lekplats.

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.

Planområdet är plant, varför det inte bör finnas några hinder att utforma gårdarna så att de är tillgängliga för funktionshindrade.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns nära.

Skyddsrum

Enligt räddningsverkets anvisningar finns inga medel idag till skyddsrum byggande.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplats och uteplats kan placeras på fastigheten i ett soligt läge.

Plats finns för en mindre grösyta med träd- och buskplantering.

Park

Tegnérparken ligger ca. 150 meter från planområdet.

Tillgång till promenadmark och närströvmark

Planområdet ligger ca. 550 meter från Rickombergas strövområde.

Trafik och trafiksäkerhet

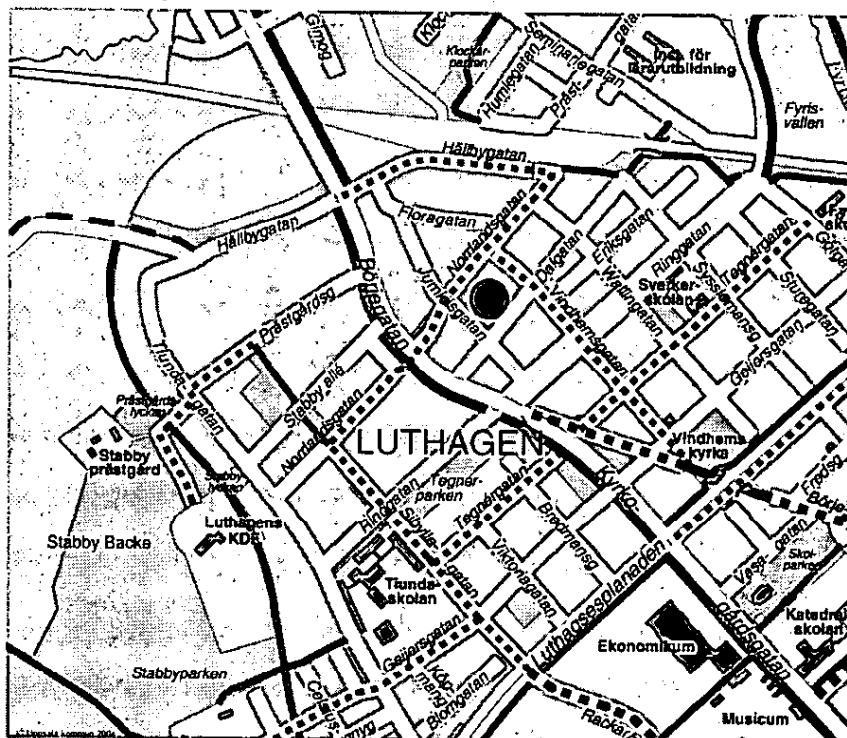
Gator

Planområdet gränsar till Junkilsgatan och Dalgatan. Båda dessa gator är kvartersgator med ett mindre antal trafikrörelser.

Trafiksäkerheten ska särskilt beaktas vid anläggning av parkeringsplatser nära Dalgatan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger nära cykelbanor och cykelstråk.



Skolvägar

Barnen kommer att kunna använda gång- och cykelvägar i området.

Kollektivtrafik

Busshållplatser ligger på ett avstånd av 100-150 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nybyggnationen kan anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Värmeförsörjning

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet i Junkilsgatan. Fastigheten 22:8 är ansluten till fjärrvärmenätet via fastigheten 22:3.

El

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till elnätet.

Tele och bredband

Anslutning till telenätet och bredband är möjlig.

Avfall

Fastigheterna skall utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon. Avfallshanteringen skall kunna skötas utan backningsrörelser.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i ett småhusområde med villor och radhus och gränsar till mindre stadsgator. Antalet bilrörelser som planen alstrar blir något fler än det är idag.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Uppsala stad, 2002 och strider inte mot miljöbalken.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. 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.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

I denna planläggning behövs inte en fördjupad beskrivning av miljöpåverkan, MKB, då projektet inte kan anses medföra en väsentlig påverkan på miljön eller människors hälsa. De konsekvenser på miljön och stadsbilden som kan förutsägas behandlas nedan.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetation

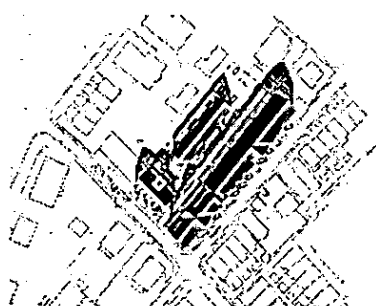
Gården kommer att bli grönare.

Klimat

Skuggningen från bebyggelsen i planområdet kommer att te sig olika under årstiderna. Allmänt är skuggorna långa under vinterhalvåret och detta blir tydligt där husen är högre. Även vid vår- och höstdagjämning är skuggorna långa under tidiga förmiddagar och senare delen av eftermiddagarna. Vid vårdagjämning kl. 18.00 och höstdagjämning kl. 19.00 har solen gått ner. Vid sommarsolstånd går solen ner strax efter kl. 22.00. Hänsyn har tagits till sommar- respektive vintertiden i beräkningar angående skuggning från planområdet.



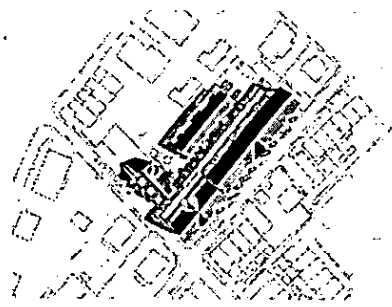
Vårdagjämning kl. 09.00
Höstdagjämning kl. 10.00



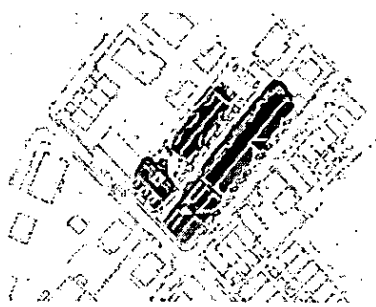
Vårdagjämning kl. 12.00
Höstdagjämning kl. 13.00



Vårdagjämning kl. 17.00
Höstdagjämning kl. 18.00



Sommarsolstånd kl. 09.00



Sommarsolstånd kl. 12.00



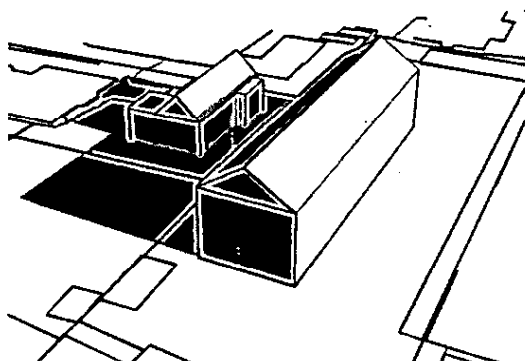
Sommarsolstånd kl. 17.00

I januari utfördes en kompletterande skuggstudie för att utreda hur gårdshuset på fastigheten Luthagen 22:3 påverkas av den nya bebyggelsen. Studien visar att skuggan från den nya bebyggelsen når fram till till fasaden på gårdshuset å Luthagen 22:3 under förmiddagar på höst och vår. Denna negativa påverkan ses som rimlig. De solpaneler som är monterade på fastigheten skuggas ej av den nya bebyggelsen.

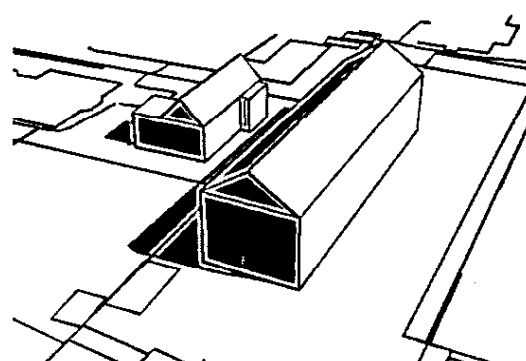


Östra fasaden, fastigheten Luthagen 22:3

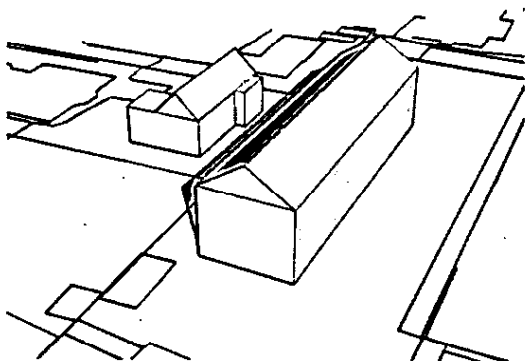
Kompletterande skuggstudie 2006-01-30



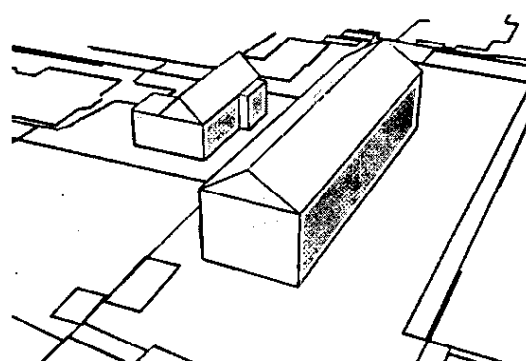
*20 Mars, vårdagjämning 09.00
23 September, höstdagjämning 10.00*



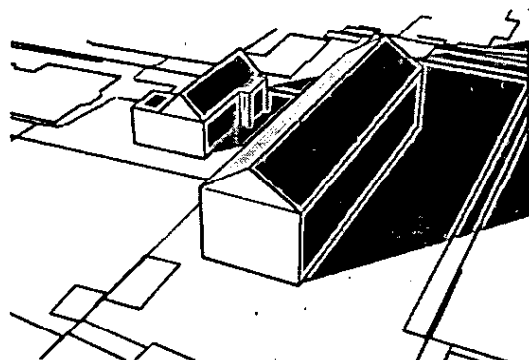
21 Juni, sommarsolstånd 09.00



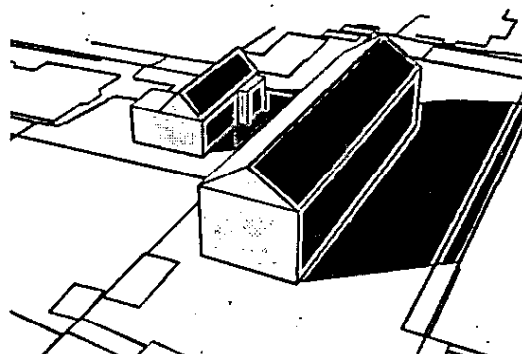
*20 Mars, vårdagjämning 12.00
23 September, höstdagjämning 13.00*



21 Juni, sommarsolstånd 12.00



20 Mars, vårdagjämning 17.00
23 September, höstdagjämning 18.00



21 Juni, sommarsolstånd 17.00

Trafik

Säkerhet

En ny bebyggelse kommer att alstra fler bilrörelser/dygn varför trafikmängden blir endast något högre än idag.

Stadsbild och Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför gränsen för "Område av riksintresse för kulturmiljövården" men inom kommunalt kulturmiljöområde och har vid inventering klassats som särskilt värdefull bebyggelse. I omgivande kvarter, har en stor förändring skett under de senaste decennierna. De äldre mindre villorna och flerfamiljshusen har till stor del ersatts av radhuslängor med en varierad arkitektur.

Förutsättningarna i denna detaljplan är att stadsmiljön längs Dalgatan bevaras, samtidigt som två nya byggnader för bostäder kan uppföras.

Fasaden mot Dalgatan och gatumiljön är viktig att bevara. Mot gården kommer byggnadskompletteringar att behöva göras, eftersom husen ska anpassas till bostäder. Inför eventuella förändringar ska samråd ske med antikvarisk expertis.

Två nya bostadshus kommer dessutom att uppföras på fastigheterna. Det nya huset längs Junkilsgatan kommer att placeras i liv med grannfastighetens byggnad. Detta medger en förgårdsmark i enlighet med gällande detaljplan. På gården finns en byggrätt i två våningar.

Mark

Marknivån kommer inte att påverkas av bebyggelsen.

Schaktmassor

I samband med rivningsarbeten och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material och jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Dagvatten

Om byggherren anser det möjligt till fördröjning av dagvatten genom magasinering inom planområdet kan det ske.

Nollalternativ

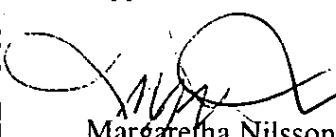
Den detaljplan som gäller för planområdet, P126, tillåter att alla husen rivs. Idag används kappfabrikens byggnad delvis som kontor, i övrigt står den tom. Huset är mycket nedgånet. De två övriga husen står tomma och kan inte hyras ut pga. husens dåliga kondition. Byggnaderna på de två fastigheterna kommer att förfalla ytterligare om man inte kommer till beslut om en ny detaljplan.

MEDVERKANDE PROJEKTET

I Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom sina konsulter, Bjerking arkitekter och Tema arkitekter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2006


Margaretha Nilsson
Planchef


Roger Eriksson
Planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	2004-10-21
Godkänd av BN för utställning	2005-11-17.
Antagen av BN	2006-02-16
Laga kraft	2006-03-16