

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2020-001523Handläggare:  
Emil Lindström 018-727 46 54

# Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Sämund

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 21 mars och 2 maj 2022

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget .....	4
Läsanvisningar .....	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstagande .....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner .....	7
Planens innehåll .....	7
Planens syfte.....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet.....	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	9
Kulturmiljö .....	10
Park och natur .....	10
Trafik och tillgänglighet.....	12
Sociala frågor.....	13
Mark och geoteknik.....	14
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	14
Hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning .....	16
Planbestämmelser .....	17
Användning av mark och vatten.....	17
Planens genomförande .....	19
Organisatoriska åtgärder .....	19
Ekonomiska åtgärder .....	20
Tekniska åtgärder .....	20
Planens konsekvenser .....	21
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	21
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§ .....	21
Stadsbild .....	21
Kulturmiljö .....	21
Naturmiljö.....	21
Rekreation och friluftsliv .....	22
Mark och vatten.....	22
Resurshushållning .....	22
Hälsa och säkerhet.....	22

Sociala aspekter.....	22
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	23
Översiktsplanen .....	23
Miljöbalken .....	23
Medverkande .....	24

# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler användningsområden i den befintliga byggnaden på fastigheten Luthagen 46:2. Markanvändningen för fastigheten utökas med vård, kontor, gymnasium och bostäder för att skapa en mer flexibel detaljplan. Detaljplanen regleras med flera bevarande- och varsamhetsbestämmelser för Elisabethsjukhuset och dess trädgård, då dessa har höga kulturmiljövärden. Vidare möjliggörs en utbyggnad av hisschaktet på Elisabethsjukhusets västra flygel i form av en utkragad fasad.

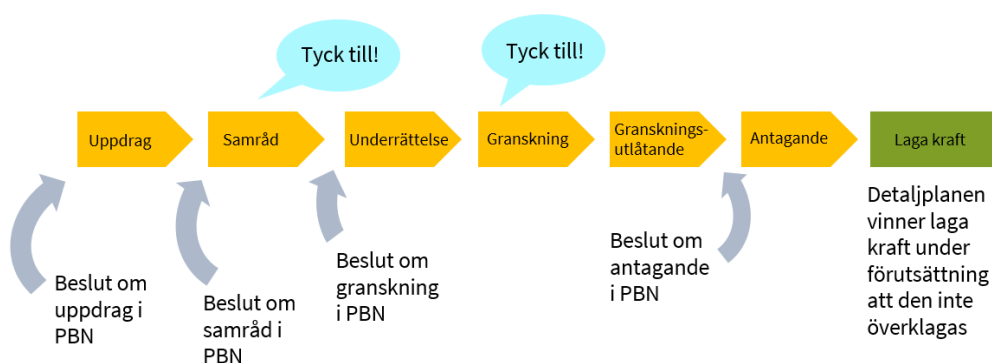
## Läsanvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag, plansamråd och plangranskning 23 april 2020.

Standardförfarande:




# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning



Den läser  
du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Kulturmiljöutredning, Sweco, 2022-02-14
- Trafikbullerutredning, Delta Akustik, 2021-10-29

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Luthagen 46:2 ligger inom området Innerstaden. Denna del av Geijersgatan ska utvecklas till ett stråk för stadsliv. Kvarteret betecknas som befintlig innerstadsbebyggelse. Förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter.

Planområdet tillhör särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer enligt ett kommunfullmäktigebeslut från 1988. Det ingår också inom riksintresse för Uppsala stad C 40. Kombinationen av dessa innebär enligt översiktsplanen att kulturhistorisk värdefulla bebyggelsemiljöer inte ska förvanskas och att dess värden ska preciseras och skyddas genom Q/q-märkning eller varsamhetsbestämmelser. En sådan utveckling ska utgå från ett kulturhistoriskt underlag.

### *Innerstadsstrategi*

Uppsalas innerstadsstrategi är ett fördjupat strategidokument som anknyter till arbetet med översiktsplanen. Den beskriver hur innerstaden ska utvecklas fram till år 2050, med en vision om att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Stora delar av Luthagen, däribland planområdet, har i strategin en inriktning som syftar till att berika den befintliga bebyggelsen. Med detta följer riktlinjer, bland annat att plats ska ges för eventuellt kommande behov av offentliga verksamheter och att grönska ska tillvaratas och om möjligt utvecklas. I strategin framhävs också att värdefulla byggnader ska värnas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och vara i linje med inriktningen i innerstadsstrategin.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för del av Uppsala stad (Luthagen)*, aktnummer 0380-59, fastställd 1936. Stadsplanen innehåller en byggrätt för allmänt ändamål i tre våningar för fastigheten Luthagen 46:2. Byggrätten är anpassad efter Elisabethsjukhusets fasad. I fastighetens nordvästra del är det planlagt för komplementbyggnader. Övrig mark inom fastigheten får inte bebyggas.



Bild 1 Detaljplaner i området. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler användningsområden i den befintliga byggnaden på fastigheten Luthagen 46:2.

Vidare syftar detaljplanen till att skydda Elisabethsjukhusets interiöra och exteriöra kulturvärden, samt dess tillhörande trädgård.

### Planens huvuddrag

I stadsplanen från 1936 ges byggrätt genom markanvändningen *A – allmänt ändamål* vilket är en föråldrad markanvändningsbestämmelse. Förnyade bygglov kan endast ges om ansökan överensstämmer med det som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Genom denna detaljplan kan fler markanvändningar tillåtas och därmed skapas en större flexibilitet för Elisabethsjukhuset och dess användning, vilket efterfrågas av fastighetsägaren. Detta görs genom att tillåta markanvändningarna vård, vårdboende, gymnasium och kontor.

Elisabethsjukhuset har mycket höga kulturhistoriska värden och kvarteret Sämund ingår i riksintresset för Uppsala stad C 40. Därför tillkommer flertalet bevarande- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Till Elisabethsjukhusets två flyglar finns det hissar. Till den västra flygeln är hissen liten och når inte den översta våningen. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av hisschaktet i form av en utkragad fasad.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Luthagen och kantas av Geijersgatan och Wallingatan. Fastigheten Luthagen 46:2 upptar hela planområdet och är cirka 3 000 kvadratmeter stor. Till Uppsala centralstation är det cirka 2 kilometer.



Bild 2 Orienteringskarta. Planområdets läge markerat med röstreckad linje.



Bild 3 Planområdet markerat med röstreckad linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Området präglas av rutnätsplanerade kvarter och i planområdets närhet finns en variation av markanvändningar. Utöver Elisabethsjukhuset ryms flerbostadshus, Vindhems kyrkan och Luthagsgården inom kvarteret Sämund. Luthagsgården erbjuder kontorslokaler och ett kvarter bort finns dessutom Sverkerskolan med verksamhet upp till årskurs 9. På andra sidan Geijersgatan, söder om planområdet, finns



Vindhemsparken. I parken ges möjlighet till avkoppling med parkbänkar men också till aktivering via lekplatser och en gräsyta med fotbollsmål.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Byggnaden för Elisabethsjukhuset stod klar 1911 och dess tillbyggnad, ritad av Gunnar Leche, färdigställdes under 1920-talet. Sedan dess har mindre förändringar gjorts beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivits i byggnaden. Bland annat har takfönster och takkupor tillkommit och på den södra delen av den västra flygeln har fasaddekoren putsats över. Störst förändring har den norra sidan av byggnaden sett där de ursprungliga entréerna plockats bort till förmån för en hiss, ett rum för sophertering och en ny tillgänglig entré.

Trots dessa förändringar bedöms Elisabethsjukhuset enligt den av Sweco framtagna kulturmiljöutredningen fortsatt ha en tydlig koppling till dess ursprungliga karaktär. Byggnaden är en betydande del av stadsmiljön vid Vindhemsparken och Geijersgatan. Kulturmiljöutredningen påtalar att dess fria läge, i kombination med en omsorgsfull och välbevarad arkitektur, gör byggnaden till ett starkt karaktärsskapande inslag i området. Elisabethsjukhuset bedöms ha mycket höga kulturhistoriska värden. Därför anses ett långsiktigt bevarande av byggnaden vara angeläget.

Detaljplanen har en flexibel markanvändning för att förenkla framtida etableringar i byggnaden. På så vis ges Luthagen 46:2 bättre förutsättningar för en långsiktig användning av byggnaden. I kombination med rivningsförbud och att ändringar av byggnaden ska ske med hänsyn till arkitektoniska och kulturhistoriska värden säkras också ett långsiktigt bevarande av byggnaden.

I detaljplanen från 1936 är byggrätten på fastigheten Luthagen 46:2 anpassad efter Elisabethsjukhusets fasad. Längs med fasaden har det tillkommit två trappor, en mot Wallingatan och en mot Geijersgatan, där båda har placerats utanför byggrätten. För att dessa trappor inte ska vara planstridiga breddas byggrätten vid trappornas placering.



Bild 4 Trappor vid Elisabethsjukhusets östra och södra fasader.

## Kulturmiljö

Kvarteret Sämund ingår i riksintresse för kulturmiljö *C 40 Uppsala*. Elisabethsjukhuset ingår dessutom i klass 1 i kommunens bedömning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Klassningen har tre nivåer där 1 är den högsta, vilket motsvarar ett högt kulturhistoriskt värde. Vidare ingår kvarteret Sämund som helhet tillsammans med omkringliggande kvarter i en sammanhängande kulturmiljö som även den bedöms tillhöra klass 1.

Utöver riksintresseklassningen ingår kvarteret Sämund i den kommunala kulturmiljön *Bortre Luthagen*. Området beskrivs som en representativ och väl sammanhållen stenstadsbebyggelse med lokal byggnadskultur i jugend, nyklassicism och en dekorativ funktionalism. Elisabethsjukhuset har förändrats genom åren men byggnadens nationalromantiska prägel anses vara välbevarad.

Detaljplanen reglerar flera av fastighetens kulturvärden, där bland annat byggnadens exteriör, brunnen och murarna på innergården samt flera inslag i interiören ska bevaras. Kulturmiljöutredningens konsekvensbedömning anger att förutsättningarna för ett långsiktigt bevarande är mycket bra med detaljplanens planbestämmelser. Utredningen pekar på att förändringen med hisschaktet görs på den sida av Elisabethsjukhuset som redan genomgått flera förändringar. Konsekvenserna av att detaljplanen möjliggör tillbyggnad av hisschakt på den västra flygeln bedöms därför som begränsade.

Sammantaget framhävs det i utredningen att konsekvenserna av detaljplanen är positiva för Elisabethsjukhusets kulturhistoriska värden. Den flexibla markanvändningen lyfts och att det är positivt att Elisabethsjukhuset fortsatt kan användas för vård och vårdboende. Det kan ge en kontinuitet i historien om byggnaden, att de sociala verksamheter som bedrivits i huset kan leva vidare.



Bild 5 Kollage med spiraltrappan i gjutjärn och den öppna spisen i sällskapsrummet en våning upp.



Bild 6 Kollage med objekt som har höga kulturvärden. På bild visas urverket, spiran, en takmålning, urtavlan och arkadgången.

## Park och natur

### Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen allmän plats för park eller natur. Den till Elisabethsjukhuset tillhörande trädgården är privatägd och värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Trädgården karaktäriseras av den centralt placerade brunnen och murarna med grinden mot Geijersgatan.



Bild 7 Kollage som visar Elisabethsjukhusets trädgård. Till vänster med vy från Geijersgatan. Till höger med perspektiv från ovan.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Planområdet gränsar till Geijersgatan och Wallingatan. Av de två är Geijersgatan något mer trafikerad. Den är också bredare och rymmer parkeringsfickor. För gående är tillgången på trottoarer och tydliga övergångsställen god medan det för cyklister är körbanan bland fordonstrafik som gäller för att nå planområdet. För cyklister finns dessutom huvudcykelnätet på Börjegatan och Syslomansgatan i planområdets närhet.

#### *Kollektivtrafik*

På promenadavstånd kan flera busshållplatser nås. Hållplats i närområdet med högst turtäthet är den på Luthagsesplanaden med på- och avstigning för stadsbussar och regionbussar från Upplands lokaltrafik. Det finns också hållplatser vid Sverkerskolan och på Kyrkogårdsgatan.

#### *Parkering och angöring*

Luthagen 46:2 har en infart från Wallingatan och det finns gott om plats för angöring och parkering på fastigheten. Detta gäller för både bil och cykel och kan anpassas efter planens flexibla markanvändning.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

På fastigheten Luthagen 46:2 finns idag flera parkeringsplatser som uppfyller tillgänglighetskravet för rörelsehindrade om angöring max 25 meter från entré. Vid byggnadens två flyglar finns det hissar. Hissen till den västra flygeln är liten och når inte till översta våningen. Bygglov för utbyggnad av hissen till den västra flygeln beviljades 2017 men byggnation påbörjades inte. Detaljplanen möjliggör fortsatt en sådan utformning av hissen.



Bild 8 Ritning från beviljat bygglov 2017. Västra flygeln av Elisabethsjukhuset har i skissen försetts med en inglasad, tillgänglig entré och en utkragad fasad som rymmer utbyggt hisschakt.

Bild: A-sidan (2015).

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## Sociala frågor

### Äldreperspektivet

Detaljplanen befäster pågående markanvändning för vård. Den möjliggör också att Elisabethsjukhuset kan byggas om till ett vårdboende. Oavsett om fastighetsägaren väljer att fortsätta med den pågående verksamheten, specialistsjukvård, eller om den riktar in sig på någon annan vårdinrättning är det positivt för äldre.

### Barnperspektivet

Detaljplanen tillåter markanvändning för gymnasium. Om Elisabethsjukhuset skulle göras om till gymnasieskola är förutsättningarna goda med närhet till parkmiljö och kollektivtrafik. Fastigheten är däremot inte lämplig för grundskola eller förskola

eftersom de verksamheterna ställer högre krav på friytor. Luthagen 46:2 är för liten för att kunna möta upp de kraven.

Detaljplanens flexibla markanvändning väntas inte bidra till ett ökat behov av förskolor inom området.

## **Mark och geoteknik**

Marken inom planområdet består av postglacial lera.

## **Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten**

### **Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet**

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

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

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Riskbedömningen har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige beslutade om i april 2018.

Enligt underlagen ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats som är känslig för föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ge fastigheten en bredare markanvändning. Med detaljplanens omfattande varsamhetsbestämmelser väntas inga större grävarbeten göras, bortsett från eventuell utbyggnad av västra flygelns hisschakt. Hisschaktets utbyggnad har beviljats bygglov 2017 på byggrätt intill Elisabethsjukhusets fasad i enlighet med stadsplanen från 1936. Eftersom stöd till utbyggnad redan finns gör det att den nya detaljplanens utformning inte påverkar grundvattnet negativt.

### **Dagvattenhantering och översvämningsrisk**

Planområdet ligger utanför riskzonen för att drabbas av översvämning från Fyrisån. Lågpunktskarteringen, som visar platser med sänkor där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn, visar inga resultat inom planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Delta Akustik. Den visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnadens fasader med prognosår 2040 inte riskerar att överskrida Trafikbullerförordningens riktvärden. De maximala ljudnivåerna vid fasad uppgår till 73 dBA mot Geijersgatan. Värdena för de maximala ljudnivåerna kan i bygglovsskedet bedömas vara dimensionerande för fasadisolering för att uppfylla riktlinjer från Boverkets byggregler (BBR).

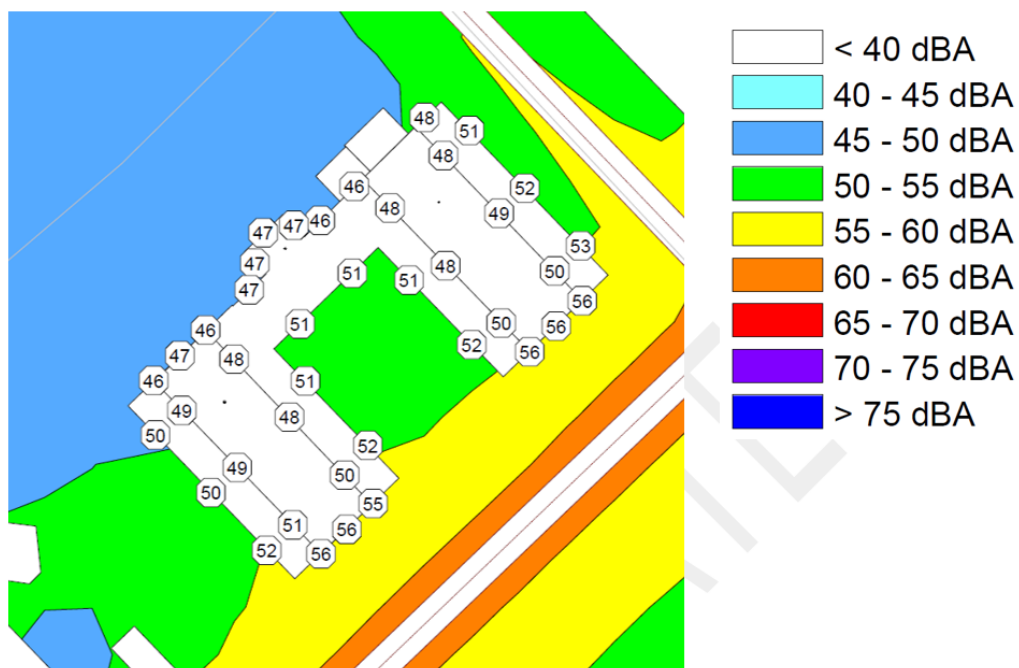


Bild 9 Bullerkarta som visar ekvivalenta ljudnivåer för prognosår 2040.

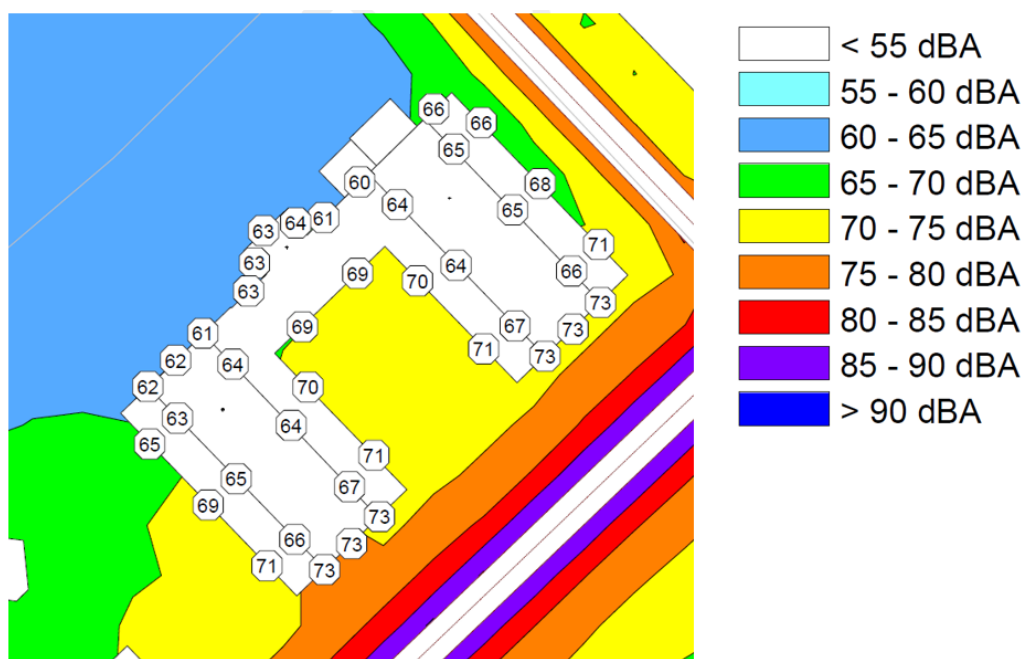


Bild 10 Bullerkarta som visar maximala ljudnivåer för prognosår 2040.

## **Luft**

Kommunens kartläggning av luftföroeningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i området är låga. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

### **Avfall**

På fastigheten finns ett soprum, placerat i enlighet med detaljplanen från 1936. Avfallsbilen backar in på fastigheten för att nå soprummet.

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

### **Värme**

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.



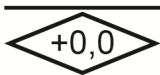
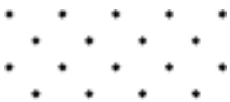
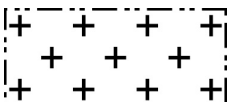
# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
D	<p><i>Vård</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att beskriva verksamheten inom Elisabethsjukhuset bättre.</p>
K	<p><i>Kontor</i></p> <p>Syftet är att göra fastigheten flexibel för eventuella behov av kontorslokaler i området.</p>
B <sub>1</sub>	<p><i>Vårdboende</i></p> <p>Möjligheten att återinrätta vårdboende inom fastigheten möjliggörs.</p>
S <sub>1</sub>	<p><i>Gymnasium</i></p> <p>Syftet är att göra fastigheten flexibel för eventuella behov av gymnasium i området.</p>

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Höjdbestämmelsen är en del i att bevara Elisabethsjukhusets nuvarande utformning.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att Elisabethsjukhusets nuvarande utformning ska bevaras.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar och plank.</i></p> <p>Befintligt soprum ska fortsatt kunna användas eller vid behov utvidgas.</p> <p><i>Tillbyggnad ska utformas med fasadmateriell av slätputs i kulör lika den för Elisabethsjukhusets gula kulör.</i></p>
f <sub>1</sub>	<p>Eventuell tillbyggnad för hiss ska anpassas efter Elisabethsjukhuset för att passa in med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärden.</p>

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
f <sub>2</sub>	<p><i>Tak ska vara av lertegel och takgavelplåtar i svart plåt.</i></p> <p>Eventuell tillbyggnad för hiss ska anpassas efter Elisabethsjukhuset för att passa in med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärden.</p>
f <sub>3</sub>	<p><i>Entré ska vara inglasad och ha sockel klädd i granit.</i></p> <p>Ny sockel ska passa in med den befintliga på Elisabethsjukhuset, och en tillgänglig och vindsyddad entré bedöms passa in med inglasning.</p> <p><i>Byggnad får inte rivas.</i></p>
r <sub>1</sub>	<p>Elisabethsjukhuset är kulturhistoriskt värdefullt och därför viktig att bevara.</p>
q <sub>1</sub>	<p><i>Byggnadens exteriör med fasader av puts, murverk av tegel, listverk, kolonner och andra fasaddekorationer, däribland spiran och klockans urtavla, samt entrédörrarna mot innergården ska bevaras.</i></p> <p>Kulturmiljövärden som ska bevaras.</p>
q <sub>2</sub>	<p><i>Innergårdens brunn och murar samt grinden mot Geijersgatan ska bevaras.</i></p> <p>Den tillhörande trädgårdens karaktär är viktig att bevara ur kulturmiljösynpunkt.</p>
q <sub>3</sub>	<p><i>Byggnadens interiör med spiraltrappan av gjutjärn, innerdörrar, bröstpaneler, smidesräcken, öppna spisar, fasta bänkar, tegel- och kalkstensgolv, urverket från 1925 samt takmålningen överst i trapphuset ska bevaras.</i></p> <p>Kulturmiljövärden som ska bevaras.</p>
k <sub>1</sub>	<p><i>Ändringar av byggnaden ska ske med hänsyn till dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden.</i></p> <p>Elisabethsjukhuset har många värden som knyter an till kulturmiljön, se tidigare avsnitt i planbeskrivningen. Det är viktigt att eventuella ändringar av byggnaden anpassas efter det.</p>
k <sub>2</sub>	<p><i>Fönster som byts ut ska till form, proportioner, material och färg vara lika ursprungliga.</i></p> <p>Befintliga fönster är viktiga ursprungliga byggnadsdetaljer. Vid byte är det viktigt att de nya är lika de ursprungliga för att bevara byggnadens karaktär.</p>

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**k<sub>3</sub>

*Ändringar av innergården ska ske med hänsyn till dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*

Den tillhörande trädgårdens karaktär är viktig att bevara ur kulturmiljösynpunkt. Det är viktigt att eventuella ändringar görs med omsorg.

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen fjärde kvartalet 2022. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet. Planarbetet genomförs med följande tidplan:

Samrådsutskick	första kvartalet 2022
Granskningsutskick	tredje kvartalet 2022
Beslut om antagande	fjärde kvartalet 2022

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsat.

#### Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

#### Markägoförhållanden

Luthagen 46:2 utgör hela planområdet och ägs av ECUP Luthagen AB (namnändring av företaget är på gång).

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de eventuella utredningar som kan vara nödvändiga för bygglovsprövningen.

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

### Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i februari 2021 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Vattenfall Eldistribution, el
- Stokab, fiber
- Telenor, fiber
- Skanova, tele och fiber
- IP-Only, fiber
- Vattenfall Värme, fjärrvärmeledningar
- Uppsala Vatten och Avfall, vatten-, spill- och dagvattenledningar
- Uppsala kommun, belysningsledningar
- Primlight, fiber

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören 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.

## Planens konsekvenser

### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Syftet med detaljplanen är att skapa en mer flexibel markanvändning för den befintliga byggnaden och värna om fastighetens kulturmiljövärden.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

### Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan innan planen skickas ut på granskning.

### Stadsbild

Detaljplanen medger inte någon åtgärd som förändrar fastighetens påverkan på stadsbilden.

### Kulturmiljö

Planen berör riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken eftersom Kvarteret Sämund ingår i riksintresse för kulturmiljö *C 40 Uppsala*. En kulturmiljöutredning har pekat ut viktiga värden på fastigheten Luthagen 46:2, värden som värnas genom flera planbestämmelser. Planläggningen är gynnsam för kulturmiljövärdena eftersom tidigare detaljplan bland annat saknar rivningsförbud samt bevarande- och varsamhetsbestämmelser.

### Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen dokumenterad naturmiljö.

## Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv. Beroende på vilken verksamhet som etablerar sig på fastigheten i framtiden kan intilliggande Vindhemsparken få en ökad belastning. Skulle Elisabethsjukhuset byggas om till gymnasieskola är det sannolikt att skolans elever skulle använda parken.

## Mark och vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. För grundvattentäkten ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats är känslig för föroreningar på markytan, eller att en marknära förorening kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. Detaljplanen medger utbyggnad av västra flygelns hisschakt. Hisschaktets utbyggnad har beviljats bygglov 2017 på byggrätt intill Elisabethsjukhusets fasad i enlighet med stadsplanen från 1936. Eftersom stöd till utbyggnad redan finns gör det att den nya detaljplanens utformning inte påverkar grundvattnet negativt.

## Resurshushållning

Detaljplanen ger Luthagen 46:2 en mer flexibel markanvändning. Det ger en bättre resurshushållning för byggnaden på fastigheten, att dess kulturmiljövärden bevaras och att markanvändningen är anpassningsbar för att kunna möta framtida behov på ett hållbart sätt.

## Hälsa och säkerhet

Detaljplanen säkerställer att vårdinrättningar fortsatt kan bedrivas på fastigheten.

## Sociala aspekter

### Trygghet

Genom att fastigheten förses med en mer flexibel markanvändning ökar möjligheterna för fastighetsägaren att hyra ut lokalerna. Att platsen ges liv med pågående verksamhet är trygghetsskapande för närområdet.

### Tillgänglighet

Utformningen av detaljplanen ger utrymme för den utbyggnad av hiss på Elisabethsjukhusets västra flygel som gavs bygglov 2017. Hiss till de båda gavlarna finns redan men tillgängligheten till den västra flygeln skulle förbättras om det hissutrymmet byggdes om.

### Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör att vårdinrättningar inom Elisabethsjukhuset kan bevaras och utvecklas i framtiden. Detaljplanen gör det också möjligt för fastighetsägaren att bygga

om Elisabethsjukhuset till en gymnasieskola. Båda dessa inriktningar är bra för barnen i närområdet då de tillgängliggör fastigheten även för dem.

## **Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken**

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljö *C40 Uppsala*. En del av syftet med planläggningen är att skydda Elisabethsjukhusets interiöra och exteriöra kulturvärden, samt dess tillhörande trädgård. Detta görs genom flertalet planbestämmelser som värnar om riksintressets syfte. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen syftar inte till att tillåta mer exploatering av fastigheten. Därför bedöms den inte medföra någon ökad nivå av partiklar eller föroreningar som kan rinna ner i Fyrisån. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

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

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 angående bestämmelser om skydd för biologisk mångfald.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Utredningar har gjorts av Sweco och Delta Akustik.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emil Lindström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt

Lena Mattsson, plantekniker

Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare

Ia Manbo, bygglovshandläggare/byggnadsantikvarie

Planhandlingarna har granskats av Louise Granér, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 3 mars 2022

Maija Tammela Arvidsson  
planchef

Emil Lindström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2020-04-23
- Granskning 2020-04-23
- Antagen av plan- och byggnadsnämnden
- Laga kraft