

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

PBN 2019-000685

Handläggare:

Maya Katsumata Ling 018-727 47 06

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Hejdrun

Standardförfarande



Bild 1. Illustration över möjlig utformning av punkthusen. *Illustration: PE Teknik & Arkitektur*

LAGA KRAFT 2025-04-25

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning av detaljplanen	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	5
Granskningshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Detaljplaner	6
Planens innehåll	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Kulturmiljö	14
Park och natur	15
Strandskydd	16
Trafik och tillgänglighet	17
Sociala frågor	18
Mark och geoteknik	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	19
Hälsa och säkerhet	27
Teknisk försörjning	28
Motiv till detaljplanens regleringar	30
Användning av mark och vatten	30
Genomförandefrågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Organisatoriska frågor	34
Planens konsekvenser	35
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitlet	35
Miljöaspekter	36
Hälsa och säkerhet	37

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	39
Översiktsplanen	39
Miljöbalken	39
Medverkande	40

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Fastigheten Luthagen 73:7 i kvarteret Hejdrun är bebyggd med två punkthus som idag innehåller 56 lägenheter. Kvarteret byggdes under 70-talet och bebyggelsen utgör ett karaktäristiskt och tidstypiskt inslag längs Fyrisån.

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnaden av en åttonde bostadsvåning samt en vind med extra förråd och installationer på de två befintliga punkthusen, som kan ge ett tillskott på totalt åtta lägenheter, samtidigt som befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden ska värnas. Detaljplanen möjliggör också komplementbyggnader, bland annat miljörum, på delar av gården.

Revideringar efter granskning

- Planbestämmelsen p_1 ändras från minst 1,0 meter från fastighetsgräns till minst 3,0 meter från fastighetsgräns.
- Planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

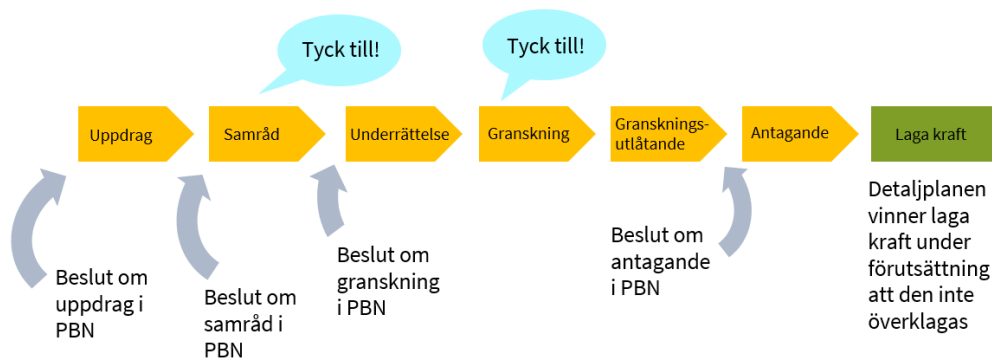
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-08-22. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning – Utredning om hantering av dagvatten, Brf Hejdrun, daterad 2023-05-03, reviderad 2024-03-22 PE Teknik & Arkitektur
- Solstudie, 2024-02-22, PE Teknik & Arkitektur

Handlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan

2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats

<http://www.uppsala.se/hejdrun>.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom Innerstaden. Kvarteret ingår i ett område som benämns som *befintlig innerstadsbebyggelse*. Inriktningen där är att förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden, samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Förändringar ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön. Möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där det är lämpligt samtidigt som relationen till befintliga hushöjder behandlas respektfullt.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin anger att kvaliteten på arkitekturen ska höjas vid förändring av bebyggelse. Förändring av och tillägg i befintlig innerstadsmiljö ska också bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Planområdet pekas ut som en del av Främre Luthagen, ett område där det dominerande våningsantalet enligt strategin inte bör överskridas. Strategin beskriver att området närmast Vasaparken präglas av påkostade och arkitektoniskt värdefulla flerfamiljshus i fyra till fem våningar. Längre

österut domineras bebyggelsen av öppen kvartersstad med byggnader i fyra till sex våningar. Närmast Fyrisån ligger fyra punkthus i sju till åtta våningar.

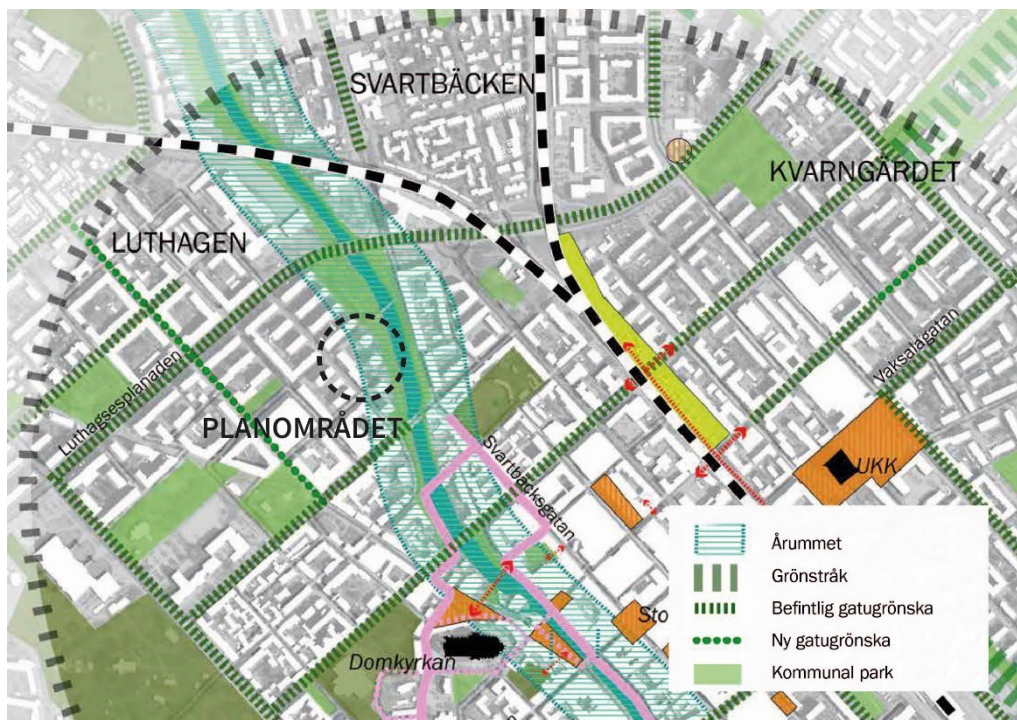


Bild 2. Kartutdrag från Innerstadstrategin med planområdet markerat för att visa att det är en del av årummet.

Strategin lyfter även att man ska ta till vara på och utveckla befintlig grönska. Gårdar, parkeringsplatser och gröna tak kan användas för att fördröja och rena dagvatten, vilket bidrar till att minska utsläppen av föroreningar i Fyrisån.

Planområdet är även en del av årummet, det sammanhängande rekreasionsstråk som Fyrisån är en del av. Årummet lyfts i Innerstadstrategin fram som en plats som kontinuerligt ska utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk.

Detaljplaner

Stadsplanen för kvarteret Hejdrun (akt 0380–308) är fastställd 1967 och anger att bostäder får uppföras i sju våningar. En stor del av marken runt byggnaderna får överbyggas med ett planterbart gårdsbjälklag. Höjden för gårdsbjälklaget är begränsat till +9,0 meter över stadens nollplan, vilket innebär cirka två meter över gatans nivå.

För en liten bit av fastighetens norra hörn gäller *Stadsplan för Luthagesplanaden och Luthagsbron samt kv. Blanka, Blenda, Ebbe, Finn, Hejmdal m.fl.* (akt 0380–357) som fastställdes 1970.

Söder om kvarteret Hejdrun ligger kvarteret Häl med två punkthus. För kvarteret Häl gäller en detaljplan från 1990 som ger möjlighet att bygga sju våningar samt inreda vind utöver angivet våningsantal. Detaljplanen togs fram för att möjliggöra inredning av en vind.

Tomtindelning för kvarteret Hejdrun (aktnummer 0380–52/LU73), fastställd 1973, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

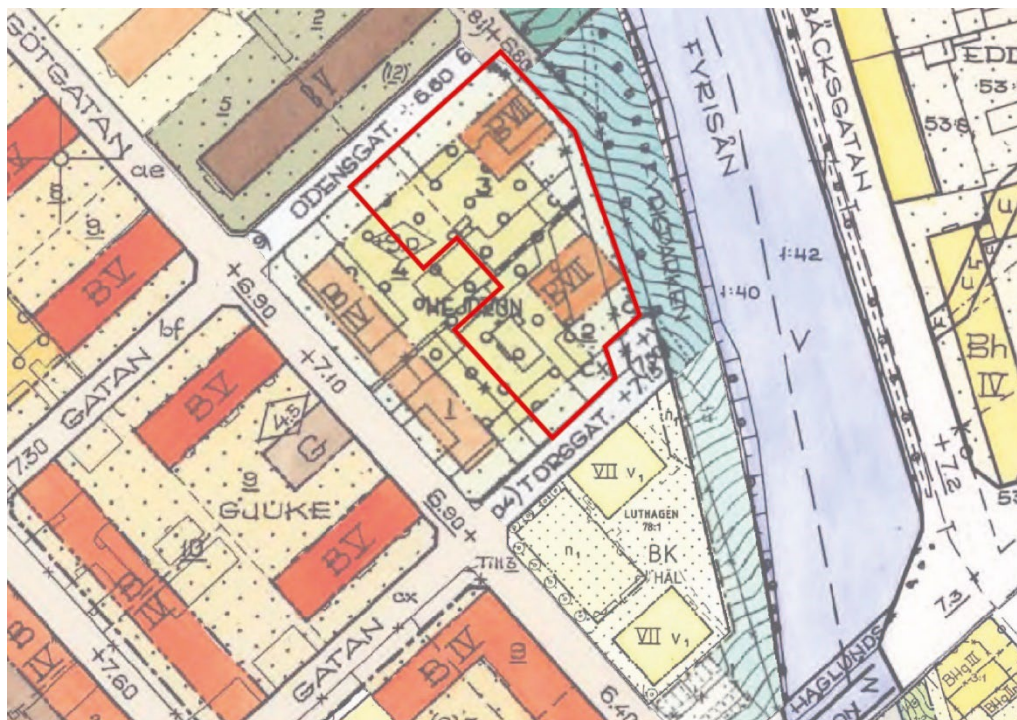


Bild 3. Detaljplanen ersätter detaljplan för kvarteret Hejdrun som vann laga kraft 14 november 1967. Föreslaget planområde är markerat med en röd linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av de två befintliga punkthusen samt nybyggnad av komplementbyggnader inom fastigheten Luthagen 73:7. Syftet är också att den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden ska värnas.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt inom fastigheten Luthagen 73:7. Tidigare detaljplan tillåter två huvudbyggnader med sju våningar vardera. Den nya detaljplanen tillåter en högre nockhöjd för att möjliggöra ytterligare en bostadsvåning samt en vind.

De två byggnaderna innehåller idag 56 lägenheter och påbyggnaden kan ge ett tillskott på totalt åtta lägenheter samt vind för installationer och extra förråd. Påbyggnaderna skulle öka den totala bruttoarean med cirka 1 000 kvadratmeter.

På fastigheten finns 23 parkeringsplatser. Genom ett servitutsavtal finns ytterligare 44 parkeringsplatser i ett garage på fastigheten Luthagen 77:5. Det betyder att kommunens parkeringsriktlinjer, som innebär 32 platser för 64 lägenheter, blir tillgodosedda.

Att husen bevarar sin karaktär vad gäller volym, material och färgsättning är viktigt då de utgör ett karaktäristiskt inslag i rummet. Byggnadernas ursprungliga gestaltning ska därför vara vägledande vid ändringar.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Luthagen 73:7 omfattar 3 720 kvadratmeter och är en del av kvarteret Hejdrun som ligger i Luthagen. Kvarteret omgärdas av Torsgatan, Götgatan, Odensgatan och parkstråket längs Fyrisån. Fastigheten ligger centralt i Uppsala, cirka en kilometer från centralstationen.

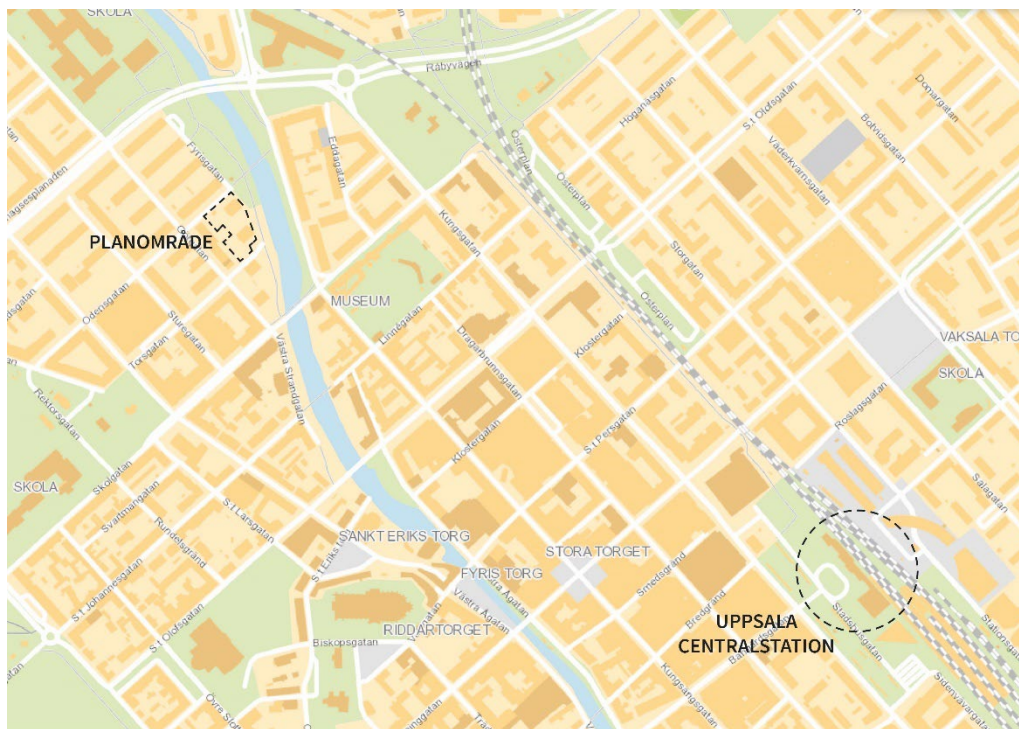


Bild 4. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.



Bild 5. Karta med planområdet markerat i rött samt aktuella fastighetsbeteckningar inom området.

Allmän områdesbeskrivning

Luthagen är en stadsdel i centrala Uppsala, som är lätt att nå till fots, med cykel, buss eller bil. Service i form av dagligvaruhandel och apotek finns cirka 300 meter från planområdet. Bebyggelsen i området består främst av flerbostadshus uppförda mellan 1930 och 1975. Den dominerande byggnadshöjden i området är fem våningar, men det förekommer även variationer i spannet mellan tre och åtta våningar.

Sydöst om planområdet finns två punkthus från 1961 som byggts på under 1990-talet. Påbyggnaden består av en indragen vind med ett valmat tak. I kvarteret finns även en länga med radhus i tre våningar från 1970-talet som är vända mot Götgatan. Infart till fastigheten Luthagen 73:7 finns från både Odensgatan och Torsgatan. I anslutning till infarterna finns markparkering på gården.

Fastigheten gränsar även till årummet, det parkstråk som löper längs Fyrisån. Parkområdet är ett rekreationsstråk där det finns gång- och cykelvägar på båda sidorna av ån. De två punkthusen utgör, tillsammans med de två som finns på grannfastigheten, ett viktigt inslag i stadsbilden längs ån. De luftiga och gröna rum som bildas mellan dem bidrar till att förstärka årummets öppna karaktär.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Den befintliga karaktären

Från årummet är byggnaderna visuellt framträdande och utgör, tillsammans med punkthusen på den intilliggande fastigheten, ett tidstypiskt exempel på hus i park från 1960- och 70-tal.



Bild 6. Foto från andra sidan Fyrisån som visar punkthusens relation till årummet.

De två punkthusen som finns inom fastigheten Luthagen 73:7 är i sju våningar. Fasaderna är ljusgråbeigea och består av slammat tegel. Byggnaderna har grå putsade socklar på cirka 80 centimeter. De utskjutande partierna är klädda i

korrugerad plåt i två milda gröna nyanser, där balkongerna och partierna i höjd med fönstren är i en ljusare nyans medan en mörkare grön används mellan fönstren i höjddled. Taken är platta och en ljusgrå plåt markerar fasadernas avslut mot taket.

Inom fastigheten, längs med Odensgatan, finns en elnätsstation. Även den är i slammat tegel.



Bild 7. Foto taget från Torsgatan i söder som visar ett av de befintliga punkthusen inom planområdet.



Bild 8. Foto som visar fasaden med plåtinklädda burspråk och balkonger som vetter mot Torsgatan.



Bild 9. Foto som visar entrén till den norra byggnaden inom fastigheten.

Utformning och gestaltning

Uppsalas arkitekturpolicy lyfter fram sammanhang som ett viktigt begrepp för gestaltning av ny bebyggelse. Enligt den bör alla åtgärder i byggd miljö utgå från en analys av det befintliga där områdets karaktär tas i beaktning. Andra viktiga begrepp från arkitekturpolicyen är skala och befintliga värden. Detaljplanen förhåller sig till begreppen genom att låta den befintliga gestaltningen av punkthusen vara vägledande i utformningen av påbyggnaden, samt i hur byggnaderna som helhet bör gestaltas vid en ombyggnation.

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelsen f_1 att byggnadens ursprungliga gestaltning och karaktär vad gäller volym, materialval och färgsättning ska vara vägledande vid ändringar. Att de ska vara vägledande betyder att mindre förändringar kan ske, men att den övergripande karaktären ska bevaras.

När det gäller volym så är det karaktäristiska för punkthusen den takfot som löper på jämn höjd runt byggnaderna, samt markerar fasadernas avslut mot taket. Även de lätt utskjutande burspråken och balkongerna är ett viktigt inslag i gestaltningen av byggnadernas volym.

Beträffande materialval bör de ursprungliga materialen, slammat tegel och plåt, vara vägledande vid om- och påbyggnad. Den korrugerade plåten är framför allt framträdande på balkongerna.

Med att den ursprungliga färgsättningen ska vara vägledande vid ändring avses här att nyanser i en liknande färgskala bör väljas vid ombyggnation. Det karaktäristiska i färgsättningen är också hur de två nyanserna varieras i plåtpartierna på burspråken och balkongräckena, vilket förstärker det horisontella uttrycket i fasaden.

Nockhöjden regleras till +34,0 meter över nollplanet. Bakgrunden är att möjliggöra ytterligare en bostadsvåning, samt en vind för installationer och extra förråd. Det ursprungliga taket är platt, men för att möjliggöra en vind och utvändig avrinning tillåts en taklutning på max 20 grader. Syftet med bestämmelsen är också att se till att taket och vinden inte får en alltför framträdande roll från marken.

Det finns även en planbestämmelse (f_2) som reglerar maxhöjden på takfoten, som mäts i skärningen mellan tak- och fasadplan, till +31,0 meter över nollplanet. Bestämmelsen finns för att se till att påbyggnaden begränsas till en våning, samtidigt som den möjliggör en flexibilitet i valet av taklutning.

Planbestämmelsen f_3 reglerar att installationer på taket ska integreras i takets utformning. Bestämmelsen finns för att säkerställa att taket inte får en framträdande roll från marken. Då detaljplanen möjliggör en vind för installationer är det dessutom inte motiverat att de placeras utvändigt.

Det är fördelaktigt att någon med antikvarisk kompetens eller kunskap om tidens fasadmaterial anlitas för detaljprojekteringen och slutlig utformning prövas under bygglovsprövning.

Fastighetsägarens förslag

I fastighetsägarens förslag är de nya bostadsvåningarna tänkta att utformas likt övriga våningsplan. Balkongerna och burspråken kommer enligt förslaget fortsättningsvis vara i plåt med mild färgsättning.



Bild 10. Illustration från fastighetsägarens förslag som visar ytterligare en bostadsvåning har byggts på. Vyn är tagen från Torsgatan. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*



Bild 11. Illustrationer från fastighetsägarens förslag som visar punkthusen med det föreslagna tillägget av en extra bostadsvåning och en vind. Vyn är tagen från Fyrisåns östra sida. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*

De befintliga platta taken ersätts i förslaget med valmade tak dock utan takutsprång så att takfoten markerar fasadernas avslut mot taket. Takutformningen är en annan än i byggnadens ursprungliga gestaltning, men taket får trots det ingen framträdande roll sett från gatan (se Bild 9). I förslaget är påbyggnaderna en lättkonstruktion, vilket gör att inget markarbete behöver utföras för att förstärka konstruktionen.

I fastighetsägarens förslag går inte hissarna ända upp till de nya vindarna. I vinden placeras endast tekniska installationer och extra förråd. Säsongsförråd till de nya lägenheterna placeras i varje lägenhet. De befintliga lägenheterna har sina förråd och cykelrum i källaren.

Gårdsmiljö

Detaljplanen möjliggör komplementbyggnader på den delen av fastigheten som inte vänder sig mot Fyrisån. Anledningen är att möjliggöra uppförandet av väderskydd eller förvaringsutrymme för cyklar och ett miljöhus i anslutning till Odensgatan så att avfallsfordon inte längre ska behöva backa in på fastigheten. På den del av fastigheten som omger punkthusen och gränsar till årummet kommer bebyggelse inte att tillåtas. Motivet är att den öppna karaktären av hus i park även fortsättningsvis ska upplevas från årummet. Av samma skäl finns en planbestämmelse (n_1) som reglerar att parkering inte får finnas.

För att värna om friyta för lek och utevistelse begränsas byggnadsarean på komplementbyggnader till 120 kvadratmeter. Det finns också två planbestämmelser (b_1 och b_2) som reglerar hur stor del av marken som ska vara genomsläpplig för att säkerställa att yta avsätts till planteringar samt växtbäddar för dagvattenhantering. De träd och buskar som finns inom planområdet bör få vara kvar i den mån det är möjligt.

Fastighetsägarens förslag

I fastighetsägarens förslag placeras ett miljöhus i gårdens västra hörn. Mellan punkthusen finns i förslaget en gemensam uteplats. I den sydvästra delen av gården finns ytterligare en gemensam uteplats, samt en lekplats. Platserna som anordnats för utevistelse kan nås från båda husens entréer utan att behöva korsa parkeringsytorna. Det är bra ur ett barnperspektiv, men också ur ett generellt säkerhets- och tillgänglighetsperspektiv.

Illustrationsplanen nedan har tagits hänsyn till räddningsvägar samt svängradie och svepyta för räddningsfordon.

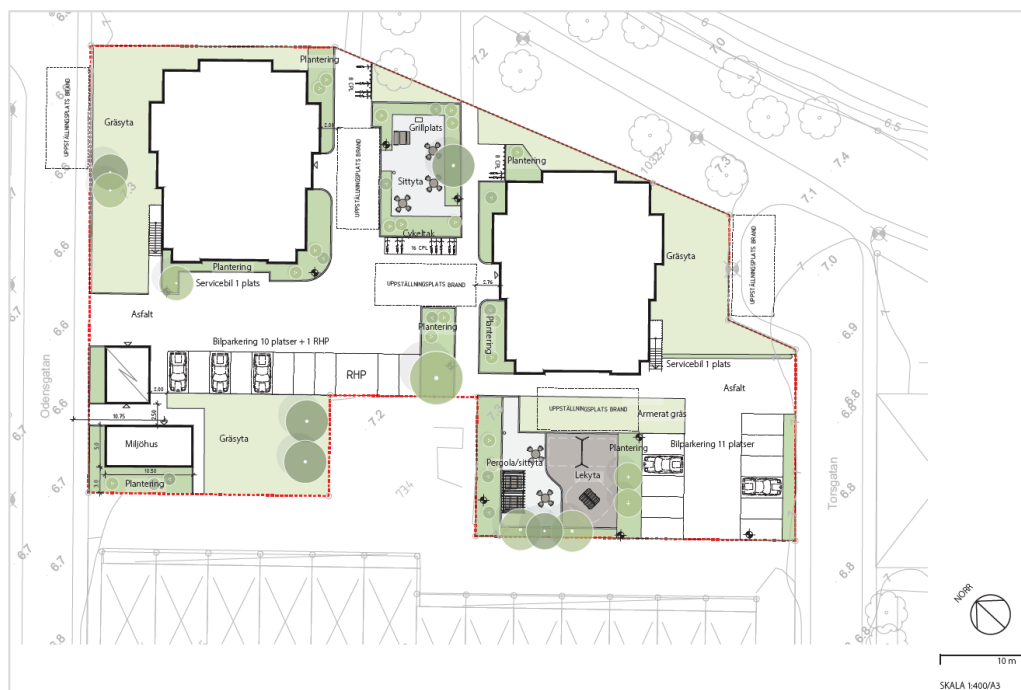


Bild 12. Illustrationsplan som visar hur gårdsytan är tänkt att disponeras. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett område som är riksintresse för kulturmiljövård (Uppsala stad C40).

De två punkthus som finns inom planområdet är från 1972 och ritade av NOARK Arkitektkontor. Punkthusen som finns inom grannfastigheten är uppförda 1961.

Byggnaderna har vid kommunens tidigare inventeringar inte bedömts ha några utmärkande kulturhistoriska värden. Tillsammans med byggnaderna på grannfastigheten utgör de dock en viktig del av årummet, där de fyra punkthusen längs vattnet utgör ett karaktäristiskt inslag av hus i park från 1960- och 1970-talet.

Av den anledningen är det viktigt att karaktären av punkthusbebyggelse bevaras vid påbyggnationen av ytterligare ett våningsplan och en vind. Utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv är det också viktigt att byggnaderna behåller sin ursprungliga karaktär och att renovering sker varsamt med hänsyn till byggnadernas ursprungliga gestaltning när det gäller volym, materialval och färgsättning. En planbestämmelse reglerar därför att byggnadernas ursprungliga gestaltning ska vara vägledande vid ändringar. Med vägledande menas här att det är huvuddragen i byggnadernas volym, material och

färgsättning som ska bevaras, men att variationer och avsteg som samspelar med byggnadernas ursprungliga gestaltning kan tillåtas.

De föreslagna påbyggnaderna kommer att ge ett förändrat taklandskap i området. Punkthusen på grannfastigheten har sedan tidigare en påbyggd indragen vind med ett valmat tak. Den föreslagna nya byggnadshöjden överstiger inte någon högre grad höjden på punkthusen på grannfastigheten. Påbyggnaderna kommer därför inte att påverka de kulturhistoriskt viktiga siktlinjerna mot domkyrkan och slottet.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningen L1941:2293 (tidigare beteckning Uppsala 88:1), Uppsala stadslager. Inom området kan det förekomma konstruktioner och fynd i marken som är från medeltiden. Inför de planerade ingrepp som innebär någon form av markarbete ska fastighetsägaren söka tillstånd hos länsstyrelsen. I samband med det kan det även bli aktuellt med en arkeologisk insats.

Park och natur

Förutsättningar

Området gränsar mot det parkstråk som löper längs med Fyrisån. Den del av stråket som passerar planområdet består av en gång- och cykelväg med stora träd och gräsbevuxen mark utmed båda sidorna. Parken har höga park- och trädvärden. Genom parkområdet löper även Linnéstigen utmed båda sidor av Fyrisån. Mellan de båda punkthusen inom planområdet finns en gångväg som binder ihop bostadsgården med parken.

Det finns även ett flertal mindre parker i närområdet, bland annat Vasaparken som ligger cirka 350 meter västerut. I Vasaparken finns det även en lekplats. Stabbyskogen, som är ett större friluftsområde, ligger cirka två kilometer väster om planområdet.

Inom fastigheten finns några mindre träd och buskage. En del av gården består av parkeringar, men det finns även flera platser för utevistelse. Bland annat en grillplats och en liten lekplats med gungor och sandlåda.

Förändringar

De påbyggnader som detaljplanen möjliggör kommer inte innebära någon större befolkningsökning jämfört med dagens situation. Detaljplanen kommer därför inte påverka trycket på de omkringliggande parkerna i någon högre grad. Planen ger dessutom möjlighet att även i fortsättningen ordna platser för utevistelse på kvartersmarken.

Då Fyrisparken har höga park- och trädvärden är det viktigt att de stora träden som ligger strax utanför fastighetsgränsen för Luthagen 73:7, skyddas från att ta skada under den planerade byggnationen inom fastigheten. Fastighetsägaren ska ta kontakt med kommunen innan något byggarbete påbörjas. Anledningen till det är att kommunen ska kunna beskära träden för att förhindra att de kommer till skada under byggprocessen.

På bostadsgården inom fastigheten finns det goda förutsättningar att skapa en lugn och skyddad utemiljö för lek och rekreation. I fastighetsägarens förslag kommer

gården att ses över och bli upprustad i samband med renoveringen av byggnaderna. Den befintliga vegetationen, som inkluderar ett flertal träd, bör behållas i den mån det är möjligt.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Planområdet kommer att beröra strandskyddsområdet för Fyrisån. Strandskyddsområdet för Fyrisån uppgår till 100 meter på vardera sida om ån. Planområdet i denna del omfattas för närvarande inte av strandskydd då området är detaljplanlagt, men strandskydd återinträder automatiskt när en detaljplan tas fram, om strandskyddet inte upphävs genom planbestämmelser. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Inom planområdet upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk av bostäder på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I plankartan reglerar en administrativ bestämmelse att strandskyddet upphävs.

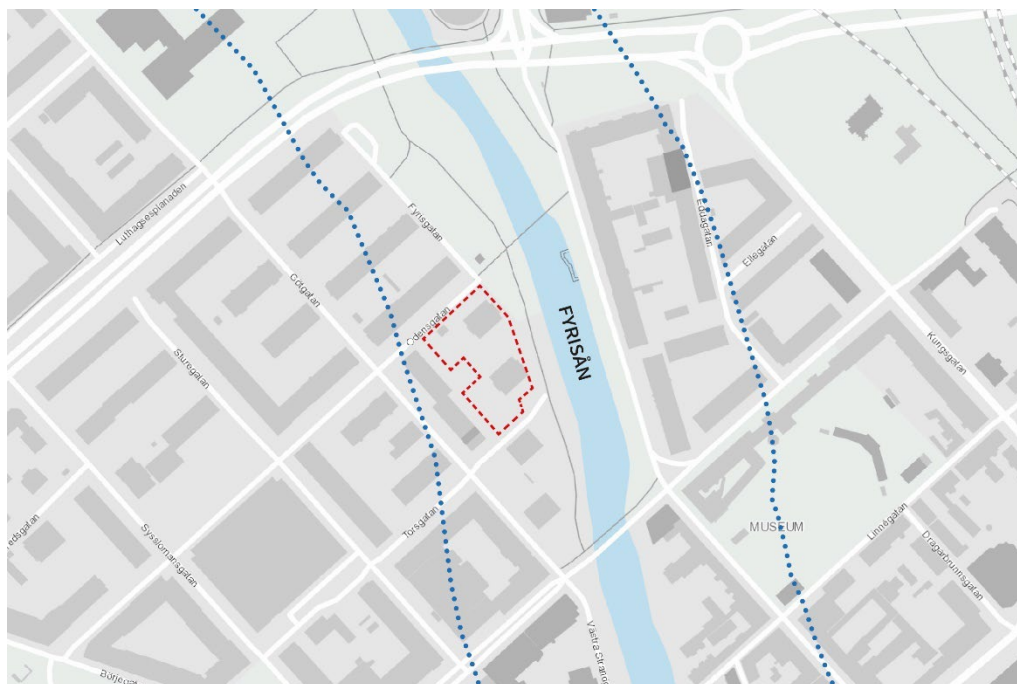


Bild 13. Karta som visar områden för strandskydd med en prickad blå linje. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Kvarteret Hejdrun är omgärdat av Torsgatan, Götgatan, Odensgatan och parkstråket längs Fyrisån. Torsgatan är en återvändsgränd och har en vändplan som ligger intill fastighetens sydöstra sida. Odensgatan i nordväst övergår i en cykelbana över Fyrisån efter att ha passerat planområdet. Från både Odensgatan och Torsgatan finns det infarter till fastighetens parkeringar.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret är välintegrerat i Uppsalas gång- och cykelnät. Det finns goda möjligheter att ta sig både till fots och med cykel från fastigheten till olika målpunkter i staden. I och med att planområdet ligger i anslutning till parkstråket runt Fyrisån finns det möjligheter att förflytta sig i bilfria miljöer.

Kollektivtrafik

Busstrafik går längs Luthagsesplanaden, Sysslomansgatan, S:t Olofsgatan och Kungsgatan. Inom en radie på 200 till 400 meter finns ett flertal hållplatser för olika busslinjer.

Parkering och angöring

På fastigheten finns 23 parkeringsplatser. Genom servitutsavtalet finns ytterligare 44 parkeringsplatser i ett garage på fastigheten Luthagen 77:5.

Förändringar

Parkering och angöring

Området behöver enligt Uppsala kommuns riktlinjer för parkeringstal tillhandahålla 5,5 parkeringsplatser för bil per 1 000 kvadratmeter boyta. Detaljplanen möjliggör för en byggnad med cirka 5 500 kvadratmeter boyta, vilket innebär att det totalt krävs 31 parkeringsplatser.

För de nya bostäderna som detaljplanen möjliggör behövs det tillkomma cykelförvaringar enligt Boverkets byggregler och cykelparkeringar som motsvarar Uppsala kommuns riktlinjer för parkeringstal. Det antal bostäder som i fastighetsägarens förslag kan tillkomma genom påbyggnaderna genererar ett behov av 24 cykelförvaringar. Cykelförvaringar kan placeras i byggnadernas källarplan som kan nås via utvändiga källartrappor, samt via hiss. Enligt Uppsala kommuns riktlinjer för parkeringstal behövs det 40 cykelplatser per 1 000 kvadratmeter boyta. Detaljplanen tillåter också komplementbyggnader i fastighetens västra del.

I fastighetsägarens förslag är det 22 parkeringsplatser för bil inom planområdet, varav en parkeringsplats för rörelsehindrade som blir placerad för att klara tillgänglighetskravet på 25 meter till byggnadernas entréer. De 44 parkeringsplatserna, som genom ett servitutsavtal finns på fastigheten Luthagen 77:5, kommer att kvarstå.

Totalt kommer det att finnas 66 parkeringsplatser för bil. Gällande parkeringstal är därmed uppfyllt. Angöring kan ske på parkeringsplatser inom fastigheten.

Hämtning av avfall föreslås ske från Odensgatan.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Plats för angöring av utryckningsfordon finns på allmän plats längs Odensgatan och Torsgatan, samt på tre platser inom fastigheten. På så vis går det att nå alla lägenheter med steglift, vilket fungerar som alternativ utrymningsväg.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet i Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt byggnadsverk ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Parkering för rörelsehindrade finns i fastighetsägarens förslag inom 25 meter från de båda byggnadernas entréer. Gården har inte några större höjdskillnader eller barriärer som behöver tas om hand. Fastighetsägarens förslag visar en möjlig utformning där alla kan nå gårdens målpunkter.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

I området består bebyggelsen främst av flerbostadshus, samt några radhus. Fastighetsägarens förslag att tillföra åtta lägenheter till två flerbostadshus med bostadsrätter kommer inte att påverka områdets demografi i någon högre grad.

Planen ger förutsättningar att skapa gröna vistelsezoner för alla åldrar i anslutning till bostäderna.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Planen ger förutsättningar att skapa gröna och tillräckligt stora friytor för lek och utevistelse för barn i alla åldrar. I fastighetsägarens förslag finns en lekplats placerad i den sydvästra delen av fastigheten. Parkeringarna är placerade i den norra och södra delen, och då det inte finns någon genomfart över fastigheten, är det möjligt att nå lekplatsen utan att korsa ytor där det rör sig bilar. Det är också möjligt att nå parkstråket längs med Fyrisån utan att behöva passera biltrafik.

Detaljplanen möjliggör för ett miljöhus i anslutning till Odensgatan. Det innebär en säkrare gårdsmiljö för barn, då backrörelser med avfallsbil inte längre kommer ske på gården i samband med avfallshämtning.

Närheten till parkstråket längs Fyrisån gör att området har förutsättningar att främja barns rörelsefrihet. Längs med ån finns det cykel- och gångvägar som är separerade från biltrafik. Där dessa korsar gator med bilar finns det övergångsställen.

Då planområdet beräknas inrymma åtta nya bostäder kommer det inte generera något ökat behov av skolor och förskolor i området. De närmaste förskolorna finns inom 300 till 600 meter från planområdet och det finns ett flertal grundskolor inom en radie på 400 till 1 000 meter. Det finns även flera gymnasieskolor i närheten.

Äldreperspektivet

Planområdet ligger centralt i staden, med gångavstånd till exempelvis bibliotek, service och affärer. Flera busshållplatser ligger inom nära gångavstånd.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökningars jordartskarta består markens grundlager av fyllning, medan det underliggande lagret utgörs av lera och silt. Jordartskartan visar också på att marken har hög genomsläpplighet. Den reviderade känslighetskartan från 2023, som tagits fram för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, visar att det finns postglacial lera med mäktighet större än fem meter på platsen.

Den påbyggnad som fastighetsägaren föreslår kommer inte att kräva någon ny grundläggning. Det markarbete som kommer att utföras i samband med påbyggnaderna är dränering, samt en renovering av den kulvert som går mellan de två byggnaderna.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid *Vatteninformationssystem* (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och Fyrisån är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Enligt den kravspecifikation som *Uppsala Vatten och Avfall AB* har tagit fram ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas, så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Då planområdet ligger i närheten av recipienten Jumkilsån – Fyrisån anger *Uppsala Vatten och Avfall AB:s* riktlinjer att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att tio millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Inom planområdet leds dagvattnet via invändiga stuprör från de befintliga bostadshusens takytor, samt från delar av gårdsytorna, till ett dagvattensystem i mark. Därifrån leds dagvattnet vidare till förbindelsepunkter i Odensgatan och Torsgatan där det kopplar på kommunala dagvattenledningar.

Fastighetsägarens förslag innebär att andelen hårdgjord yta kommer att öka, dels på grund av det miljörum som tillkommer, dels då större ytor blir asfalterade för att möjliggöra parkering och angöring.

Den dagvattenutredning som har tagits fram av *PE Teknik & Arkitektur* visar att det är möjligt att hantera dagvattnet inom planområdet.

Enligt utredningen behöver cirka 21 kubikmeter dagvatten omhändertas inom planområdet för att klara *Uppsala Vatten och Avfalls* riktlinjer om rening och fördröjning. En viss ökning av samtliga halter av bly, krom, nickel och benso(a)pyren förväntas också ske till följd av fastighetsägarens förslag. Det innebär att rening är nödvändigt för att inte riskera att påverka recipientens status negativt.

Utredningen föreslår att avleda dagvattnet från området mark- och takytor till öppna åtgärder, som exempelvis växtbäddar. För att kunna fördröja flödet från området enligt åtgärdsnivån, och för att föroreningsutsläppen ska minska jämfört med den befintliga situationen, behöver växtbäddarna vara utformade för att omhänderta tio millimeter dagvatten. Efter föreslagen rening förväntas samtliga halter och mängder ligga under de befintliga utsläppsnivåerna. Med de föreslagna åtgärderna bedöms därmed recipientens status inte påverkas negativt av detaljplanen.

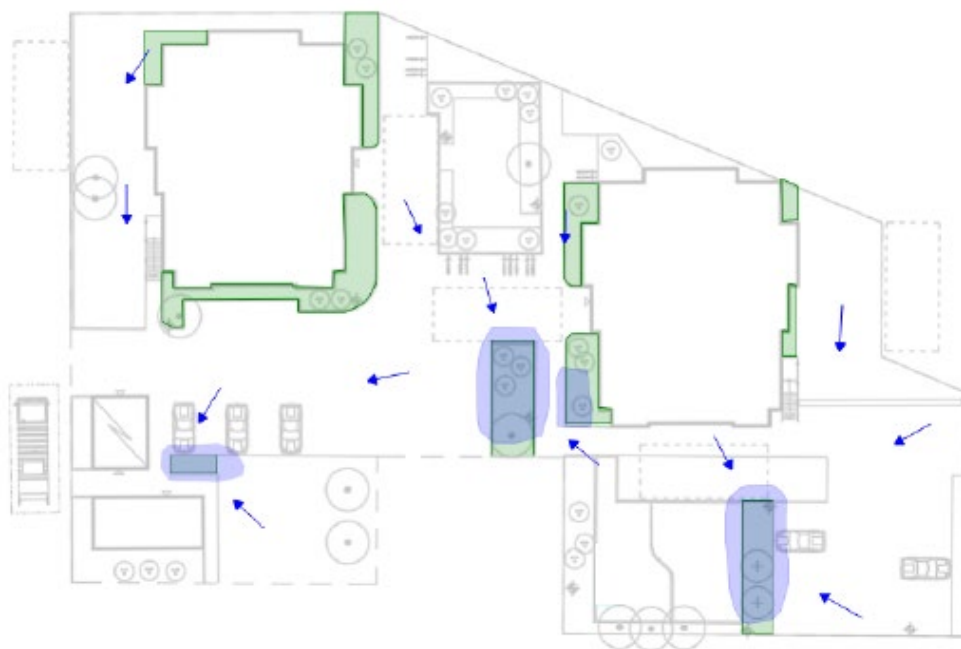


Bild 14. Illustrationsplan som visar föreslagen dagvattenhantering. Förslag på ytlig dagvattenavrinning visas med blå pilar och placering av växtbäddar är markerade i mörkgrönt. Förslag på områden där det vid skyfall skulle kunna bli stående vatten på ytan visas i mörkblå. Illustration: *PE Teknik & Arkitektur*

I och med påbyggnaden som detaljplanen möjliggör kommer avrinningen ske med utvändiga stuprör. Enligt dagvattenutredningen behöver 7,6 kubikmeter av det vatten som avrinner från takytorna omhändertas inom fastigheten för att möta *Uppsala Vatten och Avfalls* riktlinjer. Dagvattenutredningen föreslår därför att öppna växtbäddar längs husfasaderna tar hand om den vattenvolymen. Den resterande vattenvolymen

på cirka 13,5 kubikmeter kommer från andra hårdgjorda ytor inom fastigheten och utredningen föreslår att det vattnet fördröjs och renas i växtbäddar inne på gården.

De åtgärder som behövs för att säkerställa att det finns mark för att kunna anlägga växtbäddar på gården finns med som planbestämmelser, b_1 och b_2 , i detaljplanen.

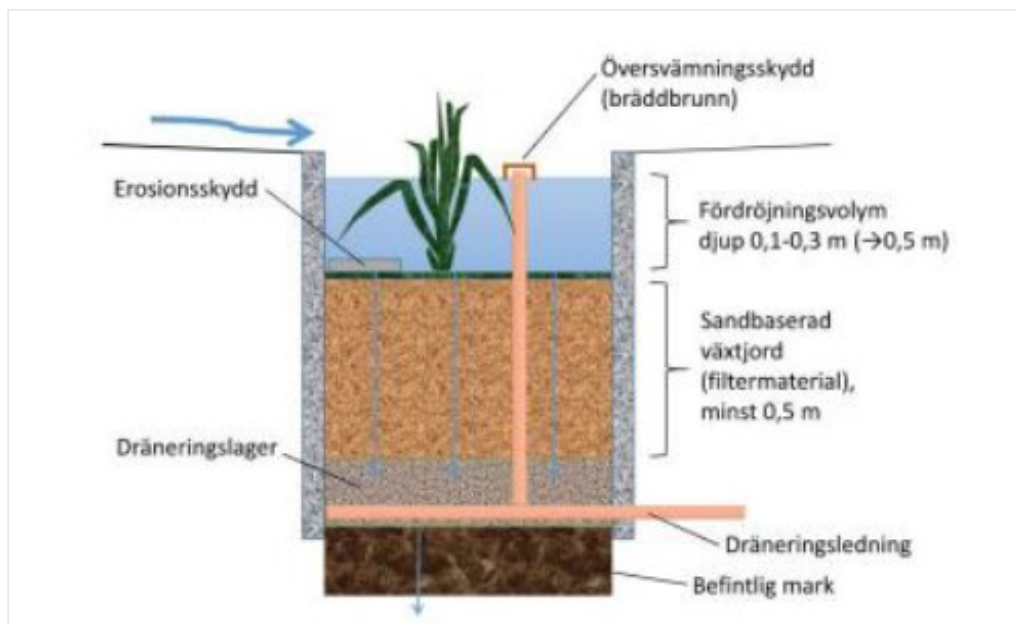


Bild 15. Sektion som visar utformningen av de växtbäddar som dagvattenutredningen föreslår ska anläggas för rening och fördröjning av dagvatten. Illustration: PE Teknik & Arkitektur

När de ytliga fördröjningsanläggningarna är fullt nyttjade kommer dagvatten att behöva avledas via bräddledningar. Dagvattenutredningen föreslår därför att det placeras kupolbrunnar i växtbäddarna dit dagvatten kan brädda. Från brunnarna leds sedan vattnet till systemet i marken och vidare till förbindelsepunkterna där det kopplar på kommunala ledningar.

Det släckvatten som vid släckinsats avrinner på gården föreslås avledas mot växtbäddarna för att vid bräddning avledas till brunnar och vidare till nytt VA-system i mark. För att säkerställa att släckvatten inte infiltrerar ner i mark vid växtbäddarna föreslås dessa utföras täta. För att hindra att orenat släckvattnet leds ut till kommunala ledningar föreslås automatiska avstängningsventiler sättas inom fastigheten, innan förbindelsepunkterna. Om en släckning blir aktuell nyttjas avstängningsventilerna innan släckinsatsen påbörjas. Efter att branden är släckt kan det släckvatten som samlats upp i växtbäddarna omhändertas inom det slutna dagvattensystemet. Då växtbäddarna dimensioneras för att omhänderta cirka 21 kubikmeter dagvatten är det möjligt att omhänderta lika mycket volym av släckvatten i växtbäddarna vid en eventuell släckinsats.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Det innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en 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.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status, detsamma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status, men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019). Grundvattenförekomsten har god status för klorid, men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager. Planområdet ligger inom Högekänslig zon.

Området har bedömts ligga inom delklass som består av lera med mäktighet större än 5 meter som överlagrar isälvsmaterial och som avvattnas mot områden i klass extrem känslighet.

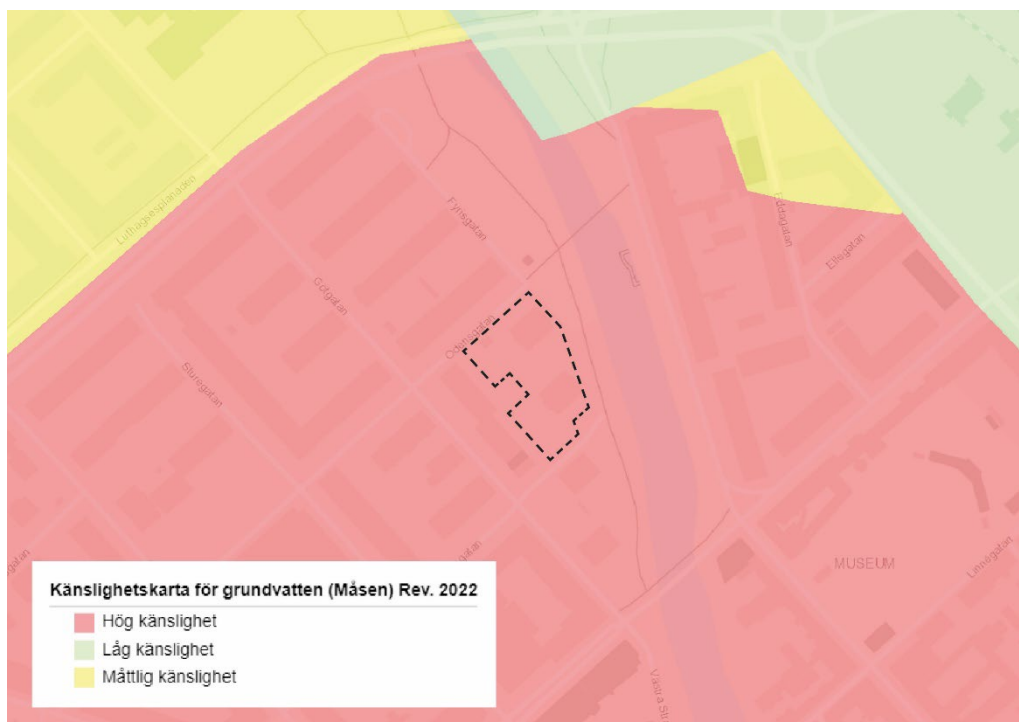


Bild 16. Utdrag från karta som visar grundvattnets känslighet (revidering 2022) som visar att planområdet ligger inom hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Planområdet är markerat med en streckad linje.

Föreslagna åtgärder

Efter att detaljplanen har genomförts kommer det orena dagvattnet från körytorna att renas i högre grad än i den befintliga situationen. De lerlager som finns bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera inom planområdet. Om vattenskyddsdispens krävs ska exploitören redogöra vilka försiktighetsmått som ska vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Då detaljplanen inte innebär att markarbete behöver utföras i någon större omfattning har ingen riskanalys tagits fram. Beslutet grundar sig på att marken i området, enligt känslighetskartan, består av postglacial lera med mäktighet större än fem meter. Baserat på det har stadsbyggnadsförvaltningen gjort antagandet att leran utgör ett naturligt skydd av grundvattnet under nivån för den dränering som fastighetsägaren planerar att genomföra.

Släckvatten som avrinner på gården föreslås avledas mot växtbäddarna. För att säkerställa att släckvattnet inte infiltrerar ner i mark genom växtbäddarna föreslås dessa utföras täta. Se föreslagen dagvattenhantering under ytvatten.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Den beräknade högsta dämningnivån för Fyrisån uppgår till +9,2 enligt översvämningsunderlag hämtat från *Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps* översvämningsportal. Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. För att undvika skada bör även färdig golvhöjd för bostäder vara över denna

nivå. Marken bör även ha en minsta lutning på två procent från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset.

Enligt översvämningsportalen kan den högsta nivån för dämning vid ett 100-årsflöde uppgå till + 7,5 meter och vid ett 200-årsflöde till + 7,6 meter samt vid ett beräknat högsta flöde till + 8,8 meter, inom planområdet. Marknivån inom planområdet ligger mellan + 6,8 och + 7,6 meter och de befintliga byggnaderna har en sockelhöjd på + 8,1 meter. Planområdet påverkas vid ett 100-årsflöde och om Fyrisån nådde sin högsta dämningnivå. Då sockelhöjden är högre än förväntad vattennivå vid både ett 100- och 200-årsflöde och då högsta beräknade flöde förväntas inträffa så pass sällan är bedömningen att risken för skador på byggnaden med anledning av översvämning är låg.

För att hantera kommande översvämningar föreslår dagvattenutredningen åtgärder för att leda bort och fördröja vattnet (se avsnittet *Ytvatten*).

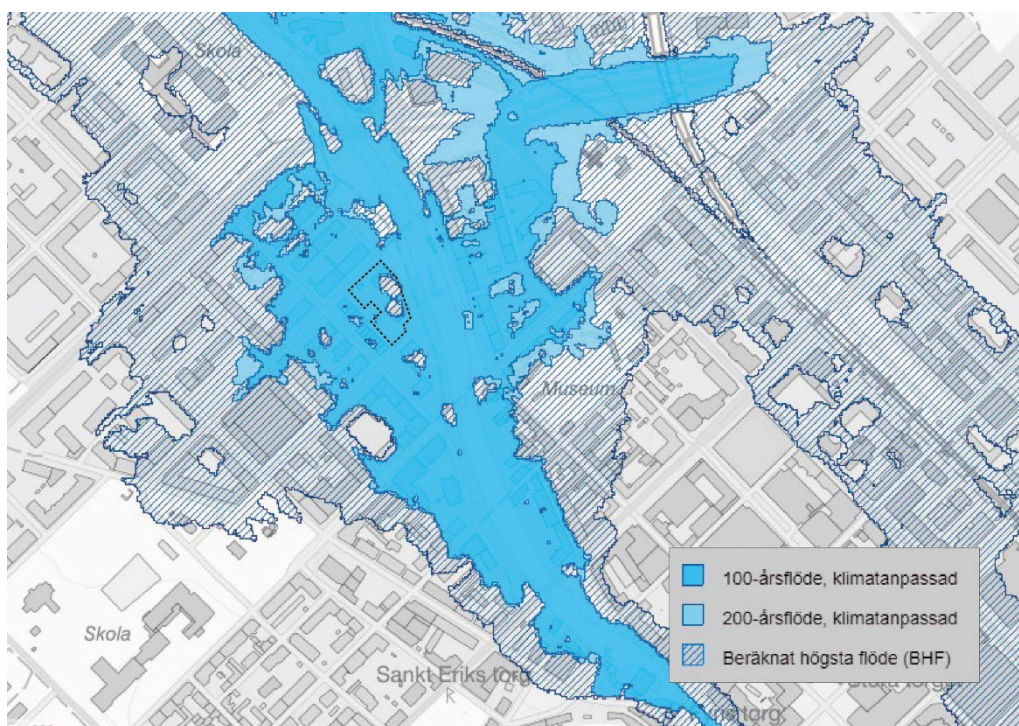


Bild 17. Karta från översvämningsportalen som visar hur planområdet kan komma att översvämmas av Fyrisåns 100- och 200-årsflöde, samt vid beräknat högsta flöde. Planområdet är markerat med en streckad linje.

Miljöhuset föreslås placeras i fastighetens västra del, närmare Odensgatan, trots att det är inom lågpunkten där vatten blir stående. Avvägningen mellan kravet på driftutrymmen enligt Boverkets byggregler (BBR) och lämplig placering för avfallshämtning samt översvämningsrisk har gjorts. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att miljöhusets placering kan accepteras eftersom miljöhuset anses vara byggnad av lågt värde enligt Boverkets utgångspunkter för olika typer av bebyggelse.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha en stor påverkan på framkomligheten, samt andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala

kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

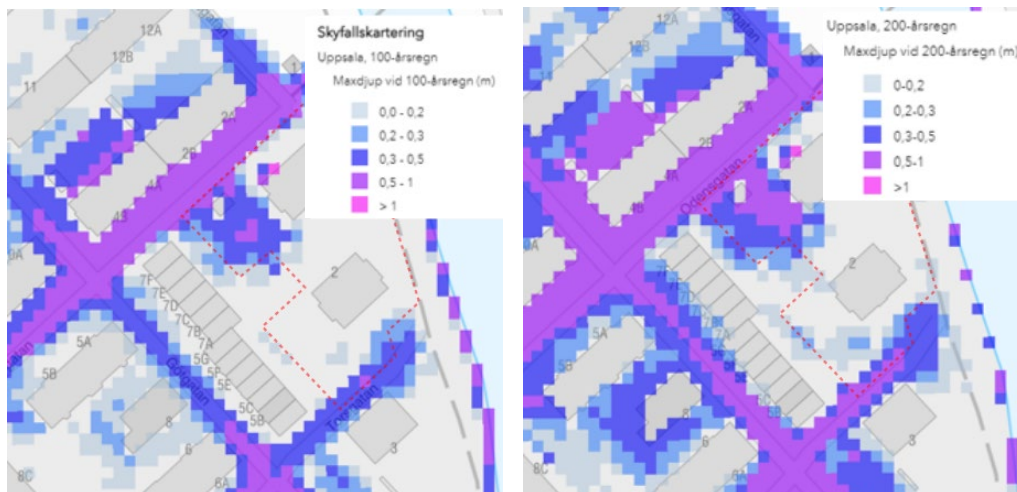


Bild 18. Den vänstra kartan visar det maximala djupet vid ett 100-årsregn. Den högra kartan visar det maximala djupet vid ett 200-årsregn. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt den skyfallskartering som gjorts finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Ett 100-årsregn skulle resultera i att planområdets västra del skulle bli översvämmat med vatten upp till en meters djup (se Bild 17). Även den del av Odensgatan som gränsar mot planområdet skulle fyllas av vatten med ett maximalt djup på en halv till en meter.



Bild 19. Flygfoto där tillrinningsområdet från ett större område visas på den vänstra bilden och en inzoomad bild över planområdet visas på den högra. På den vänstra bilden är planområdet markerat med en blå markör och på den högra med en svart linje. Illustration: PE Teknik & Arkitektur

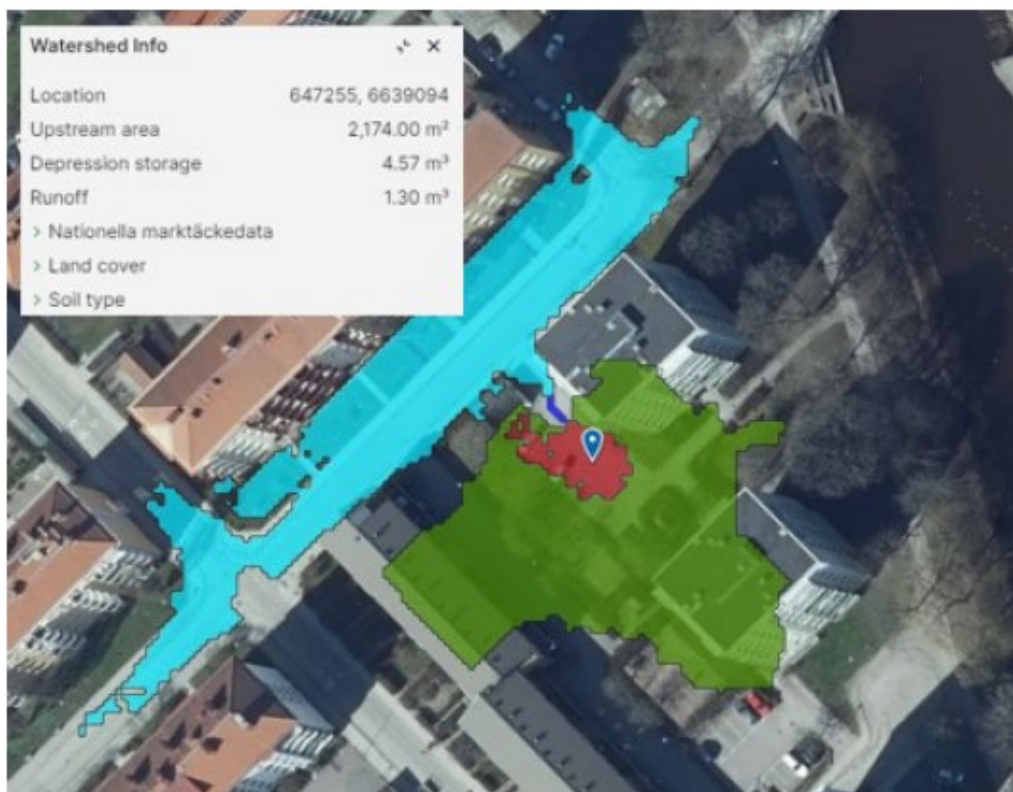


Bild 20. Flygfoto visar stående vatten inom fastigheten vid ett skyfall, beräknat för ett 100-årsregn.

Illustration: PE Teknik & Arkitektur

Dagvattenutredningen visar att kringliggande gator, samt en del av gårdsytan, kan få stående vatten vid skyfall. Inom fastigheten kan det bli maximalt cirka 4,6 kubikmeter stående vatten på ytan, vid 100-årsregn, innan det börjar avrinna ut mot Odensgatan (se Bild 19). Denna volym på 4,6 kubikmeter ska fortsatt kunna omhändertas inom fastigheten efter ombyggnation, förslagsvis i växtbäddar, för att inte Odensgatan ska belastas mer än idag.

Enligt dagvattenutredningen är det, utöver denna volym, viktigt att säkerställa att sekundära avrinningsvägar för skyfall bibehålls efter planerad ombyggnation så att vattnet vid skyfall kan ta samma avrinningsväg som idag.

Aktuellt område, främre Luthagen, ingår i ett av de områden som är prioriterade för åtgärder utifrån den aspekt att fler än 50 byggnader i varje område påverkas av en större sammanhängande översvämningssituation. Dagvattenutredningen visar att det på gatorna runt området kan bli mellan 20 och 100 centimeter stående vatten vid ett skyfall. Översvämningssituationen ligger i ett stort instängt område som sträcker sig från Fyrisån hela vägen upp till Kyrkogårdsgatan. Framför allt Odensgatan riskerar att bli översvämmad vid skyfall, då en flödesväg från ett stort område går genom gatan. Översvämningssituationen behöver åtgärdas i ett större sammanhang för att säkerställa tillgängliga tillfartsvägar för räddningsfordon vid 100- och 200-årsregn.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att risken får accepteras då årlig sannolikhet för att det högsta flödet inträffar är 1/100 eller 1/200. Översvämningssituationen är del av ett sammanhang utanför planområdet. I och med att förslaget innebär en påbyggnad av befintliga byggnader och markanvändningen är oförändrad, bedöms förslaget ha liten påverkan på befintlig situation gällande översvämningssituation.

Hälsa och säkerhet

Buller

På längre avstånd finns de mer trafikerade gatorna Luthagsplanaden och Kungsgatan. Enligt *Bullerkartläggning av Uppsala kommun* från 2022 som tagits fram av Sweco ligger den ekvivalenta ljudnivån från väg på mellan 45 och 55 dBA längs större delen av byggnadernas fasader. Vid det norra hörnet av byggnaden som ligger mot Odensgatan är den ekvivalenta ljudnivån 55 till 60 dBA.

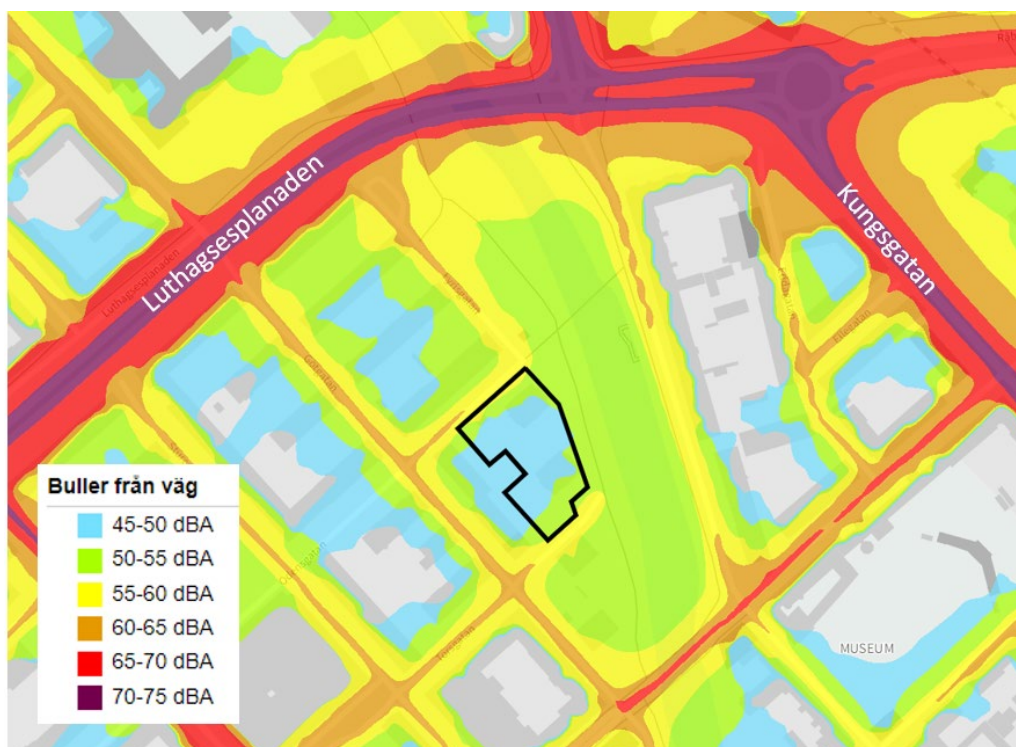


Bild 21. Utdrag ur kommunens bullerkartläggning som visar att punkthusens fasader ligger inom spannet 45 till 55 dBA, samt att ena hörnet på den norra byggnaden har 55 till 60 dBA vid fasad. Planområdet är markerat med en streckad linje.

På grund av att det i marknivå ofta finns fler bullerdämpande skikt kan trafikbuller vara högre vid en byggnads fasad som är högre upp än vid marken där mätningarna sker. Då trafikbuller vid fasad ligger under trafikbullerförordningens riktvärden på en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA för bostäder, är det troligt att alla våningsplan i byggnaderna klarar riktvärdena.

En stor del av gården har enligt samma bullerkartläggning en ekvivalent ljudnivå som ligger mellan 45 och 50 dBA, vilket gör att det går att anordna uteplats som klarar riktvärdet på maximalt 50 dBA.

Luft

Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) låga i området. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal.

Dags- och solljus

Då de påbyggnader som detaljplanen möjliggör utgör en så liten del av husens totala höjd kommer de inte, i någon högre grad att skugga omgivningen mer än de befintliga byggnaderna gör. De tillkommande bostäderna kommer att hamna ovanför de lägenheter som redan finns på fastigheten, och det finns ingen omgivande bebyggelse som skuggar dem i någon högre grad.

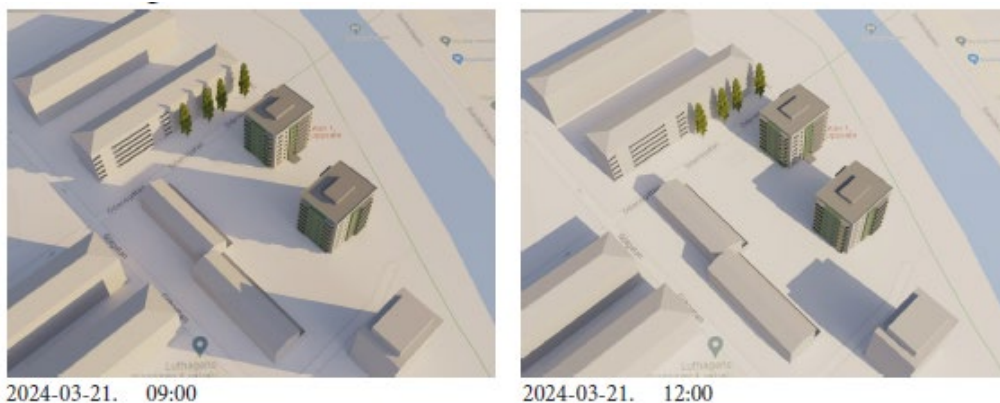


Bild 22. Solstudie som visar hur skuggan faller vid vårdagjämningen vid det befintliga utförandet.
Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur

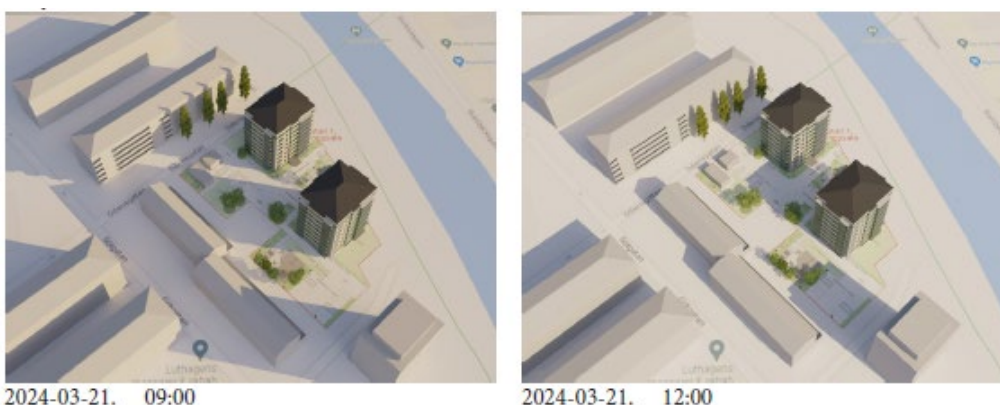


Bild 23. Solstudie som visar hur skuggan faller vid vårdagjämningen efter att husen byggts på med ytterligare en bostadsvåning samt en vind. Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur

Klimatanpassning

Dagvattenutredningen föreslår att avleda dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor till växtbäddar för fördröjning och rening. Två planbestämmelser (b_1 och b_2) reglerar hur stor del av marken som ska vara genomsläpplig för att kunna avsätta yta till planteringar och växtbäddar för dagvattenhantering. De träd och buskar som finns inom planområdet bör få vara kvar i den mån det är möjligt för att bidra till skugga, svalka och dagvattenupptag.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande

miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndprocess för verket pågår. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten redovisas i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Detaljplanen möjliggör att uppföra komplementbyggnader i fastighetens västra del. I fastighetsägarens förslag finns ett miljöhus i anslutning till Odensgatan. I förslaget placeras entrén till miljörummet åt öst och väst/norr, vilket gör att den hamnar inom 50 meter från flerbostadshusens entréer. Hämtning av avfall kan ske från Odensgatan inom tio meter från miljöhuset.

El

Byggnaderna inom planområdet är redan anslutna till elnätet. Det norra huset är kopplat till ledningarna i Odensgatan och det södra är kopplat till ledningarna som går längs fastighetsgränsen mot Luthagen 73:4. Ledningarna utgår från elnätsstationen som finns i planområdets västra del och som ägs av Vattenfall El. I detaljplanen är den placerad inom ett E-område. En två meter bred remsa ser till att elnätstationen håller ett säkerhetsavstånd till den mark som får bebyggas med komplementbyggnader. Utöver det reglerar en planbestämmelse (*b₃*) att byggnadsdelar som uppförs i anslutning till elnätstationen behöver vara i obrännbart material om de placeras närmare än fem meter. Inom cirka fem meter från fastighetsgränsen mot Luthagen 73:4 får byggnad inte placeras så att markkablar för el hålls tillgängliga.

Värme

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till fjärrvärme. Ledningar finns i Odensgatan.

Tele och bredband

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till tele och bredband.

Motiv till detaljplanens regleringar

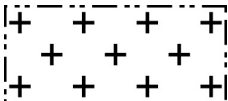
Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5

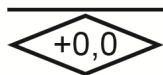
Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Syftet med bestämmelsen är att tillåta bostäder.
E	<i>Tekniska anläggningar</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en elnätsstation.

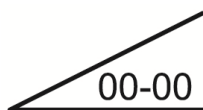
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Syftet med bestämmelsen är att hålla gårdsytan runt om byggnaderna öppen för att bevara karaktären av hus i park ut mot årummet samt att säkerställa ytor för lek och vistelse.
	<i>Endast komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader får placeras</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av ett miljöhus i anslutning till Odensgatan samt väderskydd eller förvaringsutrymme för cyklar på gården.
p₁	<i>Komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns</i> Bestämmelsen finns för att säkerställa att komplementbyggnader kan underhållas inom den egna fastigheten. Syftet är också att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att marken vid fastighetsgräns inte förses med byggnad.
e₁	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 120 kvadratmeter</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för lek och vistelse samt att bevara karaktären av hus i park.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på ytterligare en bostadsvåning samt en vind för installationer och extra förråd. Syftet är också att begränsa höjden på komplementbyggnader.



Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en vind för installationer och extra förråd samt för att underlätta utvändig avrinning. Syftet är också att taket och vinden inte ska ha en framträdande roll från marken.

f₁

Byggnadens ursprungliga gestaltning och karaktär vad gäller volym, materialval och färgsättning ska vara vägledande vid ändring

Bestämmelsen säkerställer att påbyggnaderna och andra ändringar ska anpassas till byggnadernas ursprungliga karaktär då den utgör ett tidstypiskt inslag i rummet.

Med den ursprungliga gestaltningen menas här framför allt volym, materialval och färgsättning. Att de ska vara vägledande betyder att mindre förändringar kan ske, men att den övergripande karaktären ska bevaras. Se avsnittet *Utformning och gestaltning*.

f₂

Takfoten får högst vara 31,0 meter över angivet nollplan

Syftet är att begränsa påbyggnaden till en våning samt att möjliggöra en flexibilitet i valet av taklutning.

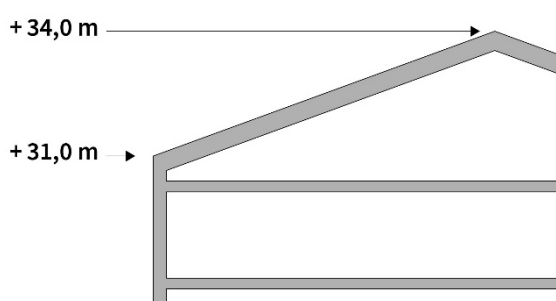


Bild 24. Sektion som illustrerar maximala höjder för nockhöjd respektive takfotshöjd.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

	<i>Installationer på taket ska integreras i takets utformning</i>
f₃	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens karaktär bevaras genom att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning eller utformas som en del av byggnadens arkitektur. Den nockhöjd som är satt möjliggör en vind med syftet att huvudsakligen inrymma installationer under taket.
	<i>Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig</i>
b₁	Syftet med bestämmelsen är att ge förutsättning för grönska. Syftet är också att ge förutsättning för fördröjning och rening av dagvatten i växtbäddar.
	<i>Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig</i>
b₂	Syftet med bestämmelsen är att ge förutsättning för grönska. Syftet är också att ge förutsättning för fördröjning och rening av dagvatten i växtbäddar.
	<i>Byggnadsdel inom 5 meter från elnätsstation ska utföras i obrännbart material</i>
b₃	Bestämmelsen finns för att säkerställa att komplementbyggnader av brandtekniska skäl håller ett lämpligt avstånd till elnätsstationen.
	<i>Marken får inte användas för parkering</i>
n₁	Syftet med bestämmelsen är att bevara karaktären av hus i park ut mot årummet, samt att säkerställa bilfri bostadsgård.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

<i>Strandskydd</i>	<i>Strandskyddet är upphävt</i> Inom planområdet upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk av bostadsbebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
<i>Genomförandetid</i>	<i>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft</i> Projektets omfattning är begränsad.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Det planeras inte någon fastighetsbildning i samband med detaljplanen. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Luthagen 73:7 som ägs av Brf Hejdrun.

Servitut och rättigheter

Det finns sedan tidigare ett servitutsavtal som tillåter 44 parkeringsplatser i ett garage på fastigheten Luthagen 77:5. Fastigheten ligger ett kvarter söderut och gränsar till Torsgatan samt Sturegatan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Hejdrun (aktnummer 0380-52/LU73), fastställd 1973, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i februari 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom planområdet:

- IP-Only, Geomatikk
- Skanova, Geomatikk
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution, UPP Uppland

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

Exploitören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av de befintliga kablarna ska begäras innan arbetena sätts igång. De befintliga anläggningarna måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av *PE Teknik och Arkitektur*. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom ett område som delvis har hög känslighet enligt *PM Revidering av känslighetskarta för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde* (2023). Då detaljplanen möjliggör en påbyggnad, är kommunens bedömning att ingen riskbedömning behöver göras för skyddsåtgärder i samband med byggskedet. Marken bedöms ha tillräckligt med skyddande lerlager för att det ska finnas ett naturligt skydd i samband med det markarbete, i form av dränering och renovering av en kulvert, som fastighetsägaren planerar i samband med ombyggnationen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt, alternativt förstärkning, av ledningar och elnätsstation regleras i ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2024, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Fastighetsägaren planerar byggstart till andra kvartalet 2025 och att vara klar till första kvartalet 2027.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett mindre projekt i form av en påbyggnad och nybyggnad av komplementbyggnad samt endast inkluderar en fastighet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Övriga

Då planområdet ligger inom fornlämningen med RAÄ-nummer Uppsala 88:1, som omfattar äldre kulturlager (stadslager), behöver fastighetsägaren söka tillstånd hos länsstyrelsen för det planerade ingrepp som innebär markarbete.

Utredningar inför bygglovsprövning

Fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi- och vattenutredningar.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitlet

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 kapitlet 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär några risker för människors hälsa eller för miljön.

Då detaljplanen inte tar någon ny mark i anspråk, samt inte förändrar stadsbilden i någon högre grad är bedömningen att dess miljöeffekter kommer bli små.

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

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2023-11-17 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den del av Uppsala stad som Riksantikvarieämbetet har pekat ut som riksintresse för kulturmiljövård. Området ligger också inom den del av Uppsala som Riksantikvarieämbetet pekar ut som stadslager. Det betyder att markarbete behöver stämmas av med länsstyrelsen innan det kan utföras.

De två punkthus som finns inom planområdet är från 1972 och ritade av NOARK Arkitektkontor. Punkthusen som finns inom grannfastigheten är uppförda 1961. Byggnaderna har vid kommunens inventeringar inte bedömts ha några utmärkande kulturhistoriska värden. De utgör dock ett karaktäristiskt och tidstypiskt inslag längs Fyrisån. Gestaltningen anpassas efter den befintliga bebyggelsens ursprungliga karaktär genom att reglera detta med planbestämmelser.

Naturmiljö

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Intill planområdet, i parkstråket längs med Fyrisån, finns ett antal större träd som kan komma att påverkas under byggskedet. Därför är det viktigt att kommunen informeras så de kan beskära dem innan ombyggnationen drar igång. För att skydda trädens rotsystem kommer det inte heller ges något tillstånd till annat än byggnadsställningar på kommunens mark under byggperioden.

Hela fastigheten ligger inom strandskydd, 100 meter från Fyrisån. Strandskyddet är upphävt i och med detaljplanen men återinträder när denna upphävs. Eftersom fastigheten är ianspråktagen som bostadstomt bör det vara ett fullgott skäl för dispens.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger intill årummet, parkstråket som löper längs med Fyrisån. På båda sidorna av ån går Linnéstigen, en vandringsled som är en rekonstruktion av Carl von Linnés pedagogiska naturvandringar i Uppsalatrakten.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en 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.

Då det inte kommer ske något större markarbete är stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Miljökvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten kommer därför kunna följas.

Riktlinjerna för planbeskedet anger att dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten, vilket kan bidra till att minska utsläppen av föroreningar i Fyrisån.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Detaljplanen innebär ökat utsläpp av koldioxid genom produktionen av påbyggnaderna, samt ökade transporter till och från byggnaderna. Samtidigt möjliggör den fler bostäder i en redan befintlig stadsstruktur där tillgången till service och kollektivtrafik är god. Genom att nya bostäder adderas genom en påbyggnad kommer inte heller någon ny mark tas i anspråk.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen förväntas ge ett tillskott på åtta lägenheter. Det är därför troligt att den inte bidrar till någon märkbar trafikökning i området som kan orsaka förhöjda bullernivåer.

Risk

Då syftet är att möjliggöra påbyggnad av de två befintliga byggnaderna så ökar inte översvämningsrisken som konsekvens av detaljplanen. Däremot innebär detaljplanen att mängden hårdgjord yta kan komma att öka. En dagvattenutredning har därför tagits fram av *PE Teknik & Arkitektur*. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Luft

Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) låga i området. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal. Det fortsatt låga trafikflödet och den byggnad som den utökade byggrätten kan resultera i bedöms inte ge upphov till någon försämring av luftkvaliteten.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Detaljplanen gör att dagens krav på tillgänglighet gäller för nytillkomna bostäder. Då det rör sig om påbyggnader på de befintliga byggnaderna kan de nya bostäderna även bidra till att tillgängligheten ökar i de gemensamma utrymmena inom fastigheten.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen möjliggör fler bostäder inom ett område som har goda förutsättningar att främja barns mobilitet. Planområdet ligger i direkt anslutning till de gång- och cykelvägar som finns utmed Fyrisån, vilket gör det möjligt för barn att förflytta sig i bilfria miljöer.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver att möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där det är lämpligt inom det område som detaljplanen gäller för. Då det handlar om att addera bostäder till redan de befintliga byggnaderna, utan att ta någon mer mark i anspråk, är det detaljplanen föreslår förenligt med det som står i översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen eftersom kvarteret Hejdrun ingår i ett större område för riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Planområdet ligger även inom fornlämningen med RAÄ-nummer Uppsala 88:1, som omfattar äldre kulturlager (stadslager). Detaljplanen omfattar endast en fastighet med byggnader uppförda under 1970-talet. Den kommer heller inte att resultera i markarbete i någon större omfattning. I kombination med att planen reglerar att byggnadernas ursprungliga gestaltning och karaktär ska vara vägledande vid ändring, anses inte riksintresset påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för vatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för grundvatten negativt. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna förbättras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit PE Teknik & Arkitektur och Hifab.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av PE Teknik & Arkitektur.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maya Katsumata Ling. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Carlos Ruiz-Alejos, planarkitekt

Klara Wahlstedt, planarkitekt

Valerija Bandic, bygglovshandläggare

Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2023-09-28 |
| • granskning | 2024-05-23 |
| • antagande | 2024-10-24 |
| • laga kraft | 2025-04-25 |