

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

PBN 2019-000685

Handläggare:

Klara Wahlstedt 018-727 05 85

# Planbeskrivning

## Detaljplan för kvarteret Hejdrun

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 13 oktober och 24 november 2023

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala

Besöksadress: Stadshusgatan 2

Telefon: 018-727 00 00

E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)

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

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning .....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen .....	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Innerstadsstrategin.....	5
Detaljplaner .....	6
Planens innehåll .....	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	10
Kulturmiljö .....	15
Park och natur .....	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Sociala frågor.....	18
Mark och geoteknik.....	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	19
Hälsa och säkerhet.....	26
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 kapitel.....	35
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§ .....	35
Miljöaspekter .....	36
Hälsa och säkerhet.....	37
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	39

Översiktsplanen .....	39
Miljöbalken .....	39
Medverkande .....	40

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad av en åttonde bostadsvåning på två befintliga punkthus inom fastigheten Luthagen 73:7. Detaljplanen möjliggör också för en vind med förråd och installationer. Syftet är också att ombyggnationen ska utgå från byggnadernas ursprungliga gestaltning då de, tillsammans med punkthusen på grannfastigheten, utgör ett karaktäristiskt och tidstypiskt inslag längs Fyrisån.

De två byggnaderna innehåller 56 lägenheter och påbyggnaden kan ge ett tillskott på totalt åtta lägenheter. I samband med påbyggnaden kommer även en renovering av byggnadernas fasader att ske. Detaljplanen kommer även att tillåta komplementbyggnader på delar av gården för att bland annat möjliggöra ett miljörum.

## Vad är en detaljplan?

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

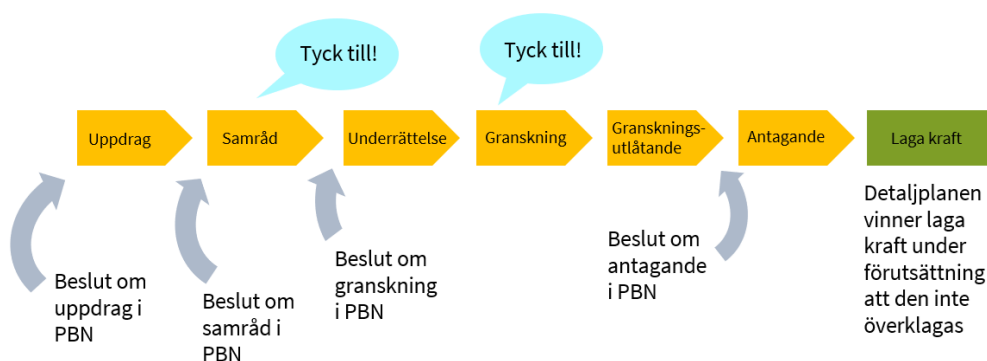
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning – Utredning om hantering av dagvatten, Brf Hejdrun, 2023-08-21, PE Teknik & Arkitektur
- Solstudie, 2023-03-01, PE Teknik & Arkitektur

Samrådshandlingarna 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 innerstadsmiljön ska också bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Nya tak ska utformas så att de bidrar med estetiska värden till taklandskapet. 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.

Strategin lyfte 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 rekreationsstråk som Fyrisån är en del av. Årummet lyfts i Innerstadstrategin fram som en plats som kontinuerligt ska utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk.

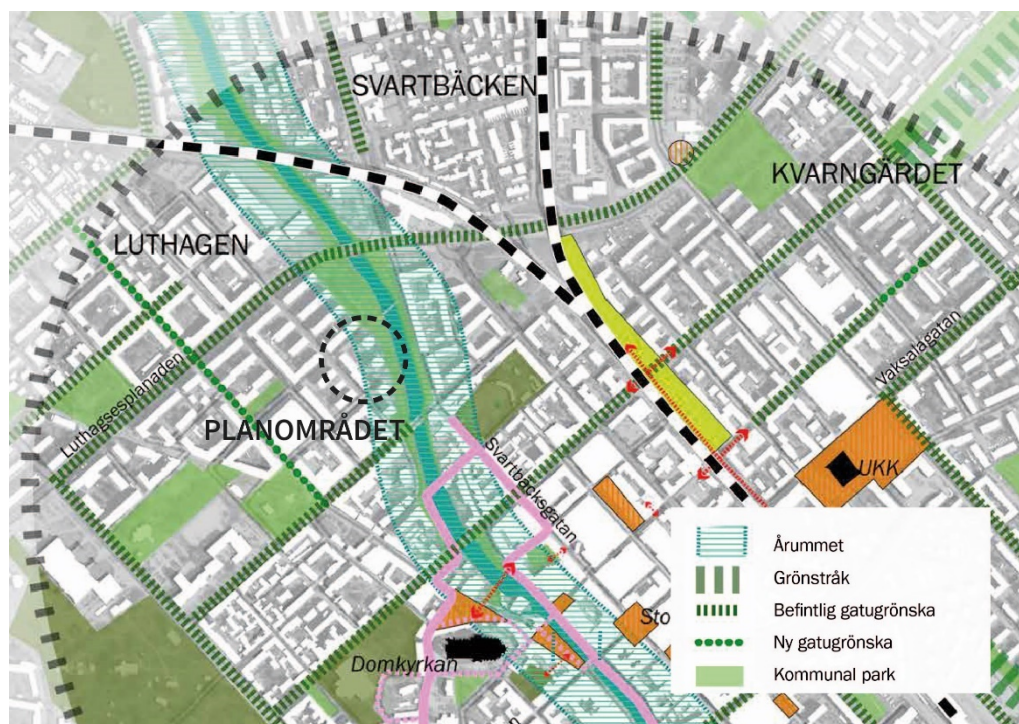


Bild 1. Kartutdrag från Innerstadstrategin med planområdet markerat för att visa att det är en del av årummet.

## Detaljplaner

*Detaljplanen för kvarteret Hejdrun* (akt 0380-308) är fastställd 1967 och anger att bostäder får uppföras i sju våningar. En stor del av marken runt om 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 fastställde 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.

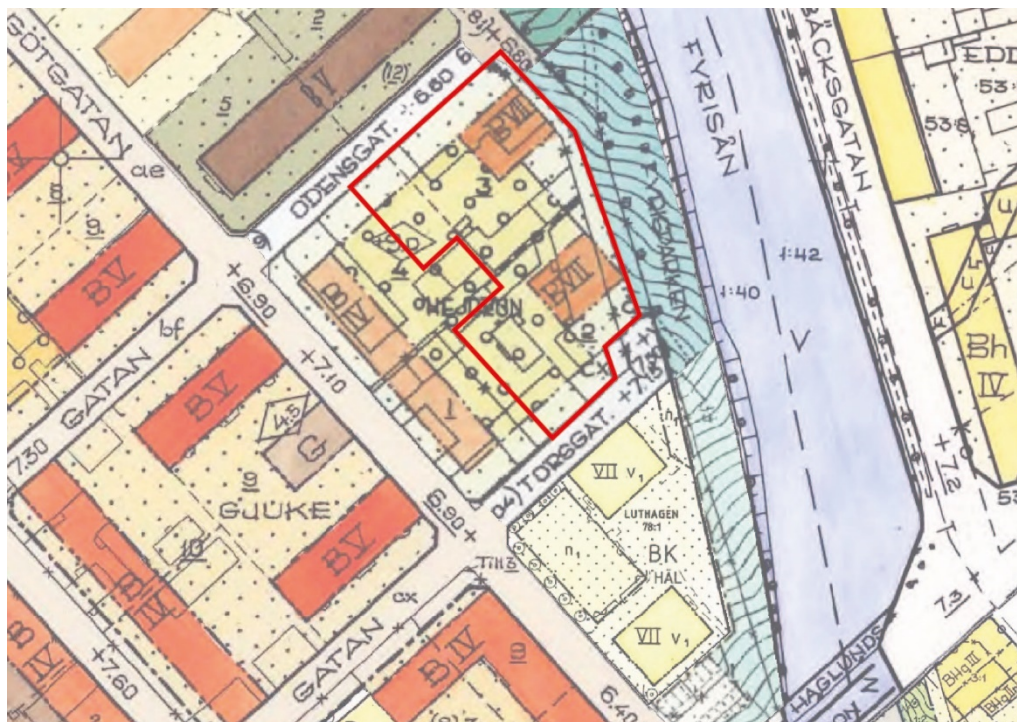


Bild 2. Karta över gällande detaljplaner i området. Föreslaget planområde är markerat med en röd linje.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnaden av en åttonde bostadsvåning, samt en vind med förråd och installationer, på två befintliga punkthus inom fastigheten Luthagen 73:7. Syftet är också att ombyggnationen ska utgå från byggnadernas ursprungliga gestaltning då de, tillsammans med punkthusen på grannfastigheten, utgör ett karaktäristiskt inslag av en tidstypisk bebyggelse från 1970-talet längs med Fyrisån.

## 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 för ytterligare en bostadsvåning samt en vind.

De två byggnaderna innehåller 56 lägenheter och påbyggnaden kan ge ett tillskott på totalt åtta lägenheter, samt möjliggöra för en vind för installationer och 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 i volym, material och färgsättning är viktigt då de utgör ett karaktäristiskt inslag i årummet. Byggnadernas ursprungliga gestaltning ska därför vara vägledande vid ändringar.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Luthagen 73:7 omfattar cirka 3 700 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.



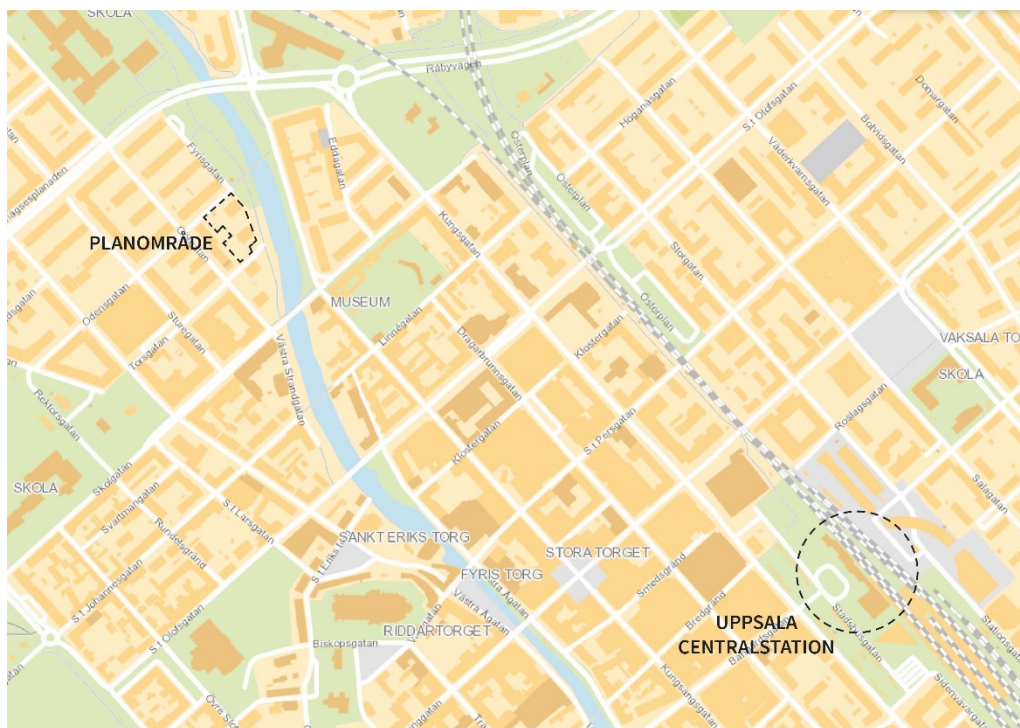


Bild 3. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.



Bild 4. 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 till 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

### Befintlig karaktär

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 5. 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 ljus gråbeigea 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 tegel med en slammad fasad.



Bild 6. Foto taget från Torsgatan i söder som visar ett av de befintliga punkthusen inom planområdet.



Bild 7. Foto som visar fasaden med plåtinklädda burspråk och balkonger som vetter mot Torsgatan.



Bild 8. 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 arkitekturpolicy 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 därför genom planbestämmelsen  $f_1$  att byggnadens ursprungliga gestaltning och karaktär ska vara vägledande vid ändringar. Med den ursprungliga gestaltningen menas här framförallt volym, materialval och färgsättning. 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 punkthusens 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 framförallt 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 för ytterligare en bostadsvåning, samt en vind för installationer och 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.

Då detaljplanen också reglerar att byggnadernas ursprungliga karaktär ska vara vägledande, och därför bör ha en takfot som löper på jämn höjd runt byggnaderna, möjliggör kombinationen av bestämmelserna ett valmat eller platt tak.

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.

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, vilket gör att den nya byggnadshöjden inte i någon högre grad överstiger höjden på punkthusen på grannfastigheten. Påbyggnaderna kommer därför inte påverka de kulturhistoriskt viktiga siktlinjerna mot domkyrkan och slottet.

#### *Fastighetsägarens förslag*

I fastighetsägarens förslag är de nya bostadsvåningarna tänkta att utformas likt övriga våningsplan, men markeras som ett tillägg genom att enbart ha plåt som fasadmaterial. Plåten är i en grön och en vit nyans som bevarar det horisontella mönstret, samt den milda färgsättningen, som finns i byggnadens ursprungliga gestaltning.

Balkongerna kommer enligt förslaget även fortsättningsvis vara i korrugerad plåt, medan burspråken täcks med släta plåtskivor. De platta taken som de ursprungliga byggnaderna har är i förslaget ersatta med valmade tak. I förslaget är påbyggnaderna en lättkonstruktion, vilket gör att inget markarbete behöver utföras för att förstärka konstruktionen.

Förslaget förhåller sig till planbestämmelsen  $f_1$  genom att det låter byggnadens ursprungliga gestaltning vara vägledande när det gäller materialval och färgsättning vid fasadrenovering och påbyggnation. Det förhåller sig också till den ursprungliga volymen genom att låta takfoten löpa på en jämn höjd längs alla fasader. Visserligen är taklutningen en annan än i byggnadens ursprungliga gestaltning, men taket får trots det ingen framträdande roll sett från gatan (se *Bild 8*).

I samband med påbyggnaderna planerar fastighetsägaren också att genomföra en fasadrenovering med fönsterbyten, stambyte, addera nya utvändiga stuprör och installera ett nytt ventilationssystem. De planerar även att byta kulverten som går mellan de två byggnaderna, samt genomföra en dränering.



Bild 8. Illustration från fastighetsägaren som visar punkthusen efter en fasadrenovering där plåtpartierna bytts ut och ytterligare en bostadsvåning har byggts på. Vyn är tagen från Torsgatan. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*



Bild 9. Illustrationer från fastighetsägaren som visar punkthusen efter en fasadrenovering där plåtpartierna bytts ut med det föreslagna tillägget av en extra bostadsvåning och en vind. Vyn är tagen från Fyrisåns östra sida. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*

## Gårdsmiljö

Detaljplanen möjliggör komplementbyggnader på den delen av fastigheten som inte vänder sig mot Fyrisån. Anledningen är att möjliggöra för ett miljörum i anslutning till Odensgatan så att avfallsbilen 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 på den ytan även en planbestämmelse ( $n_1$ ) som reglerar att parkering inte får finnas där.

För att värna om friyta på gården 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, växtbäddar för dagvattenhantering, samt yta för lek och utevistelse. 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 miljörum 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 säkerhetsperspektiv.



Bild 10. 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 årsummet, 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. 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 gestaltningen ska vara vägledande vid ändringar. Med vägledande menas här att det är huvuddragen i byggnadernas volym, material och färgsättning ska bevaras, men att variationer och avsteg som bedöms samspela med byggnadernas ursprungliga gestaltning kan tillåtas.

### **Fornlämningar**

Planområdet ligger inom fornlämningen med RAÄ-nummer Uppsala 88:1, som omfattar äldre kulturlager (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 behöver fastighetsägaren söka tillstånd hos länsstyrelsen. I samband med det kan man komma att behöva genomföra en arkeologisk förundersökning.

### **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 innan för att förhindra att de kommer till skada under byggprocessen.

Inom fastigheten finns det goda förutsättningar att skapa en lugn och skyddad utemiljö för lek och rekreation på gården. I fastighetsägarens förslag kommer gården 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.

## 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 cykelnät. Det finns goda möjligheter att ta sig både till fots och med cykel. I och med att planområdet ligger i anslutning till parkstråket runt Fyrisån så finns det möjligheter att förflytta sig i bilfria miljöer.

#### *Kollektivtrafik*

Busstrafik går längs Luthagesplanaden, 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 6,5 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 36 parkeringsplatser.

För de nya bostäderna som detaljplanen möjliggör behöver det tillkomma cykel-parkeringar som motsvarar Uppsala kommuns riktlinjer. Det antal bostäder som i

fastighetsägarens förslag kan tillkomma genom påbyggnaderna genererar ett behov av 28 cykelparkeringar, varav 24 behöver vara på väderskyddad plats.

I fastighetsägarens förslag är det 22 parkeringsplatser för bil inom planområdet, varav en för rörelsehindrade blir placerad så den klarar 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 finnas 66 parkeringsplatser. Väderskyddade parkeringar för cyklar placeras i byggnadernas källarplan som kan nås via utvändiga källartrappor, samt via hiss.

Detaljplanen tillåter komplementbyggnader i fastighetens västra del vilket gör det möjligt att placera ett miljöhus där. Genom att det ligger längs med gatan så ger det bättre och säkrare förutsättningar för avfallshämtning. I fastighetsägarens förslag är dörren till miljörummet placerad längs miljöhusets östra fasad för att klara tillgänglighetskraven om maximalt 50 meter mellan miljöhus och bostadscentré.

Plats för angöring av utryckningsfordon finns längs Odensgatan och Torsgatan, samt på tre platser på fastighetens gård. På så vis går det att nå alla lägenheter med steglift, vilken fungerar som alternativa utrymningsväg.

### **Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Enligt åttonde kapitlet i plan- och bygglagen 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.

Parkering för rörelsehindrade finns i fastighetsägarens förslag inom 25 meter från de båda byggnadernas entréer. Gården har inte heller några större höjdskillnader som behöver tas om hand.

## **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.

### **Barnperspektivet/barnrättsperspektivet**

Planen ger förutsättningar att skapa gröna vistelseytor för barn i alla åldrar i anslutning till bostäderna. I fastighetsägarens förslag finns en lekplats placerad i den västra 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 korsyta där det rör sig bilar. Det är också möjligt att nå parkstråket längs med Fyrisån utan att behöva passera biltrafik.

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

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

Då planområdet beräknas inrymma åtta 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 från. 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 innebära någon ny grundläggning. Det markarbete som kommer utföras i samband med påbyggnaderna är dränering, samt en renovering av den kulvert som går mellan de två byggnaderna.

## **Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten**

### **Ytvatten**

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. 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 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 taktytor, samt från delar av gårdsytorna, till ett dagvattensystem i mark. Därifrån leds dagvattnet vidare till förbindelsepunkter i Odengatan 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 kommer tillkomma och dels då större ytor blir asfalterade för att möjliggöra för 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 vatten 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 områdets mark- och taktytor till öppna åtgärder, som exempelvis regnbäddar. För att kunna fördröja flödet från området enligt åtgärdsnivån, och för att föroreningsutsläppen ska minska jämfört med befintlig situation, behöver växtbäddarna vara utformade för att omhänderta tio millimeter dagvatten. Efter föreslagen rening förväntas samtliga halter och mängder ligga under befintliga utsläppsnivåer. Med de föreslagna åtgärderna bedöms därmed recipientens status inte påverkas negativt av detaljplanen.

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. Minsta andel genomsläpplig mark inom fastigheten regleras genom planbestämmelserna  $b_1$  och  $b_2$  för att säkerställa att det finns mark för att anlägga växtbäddar på gården.

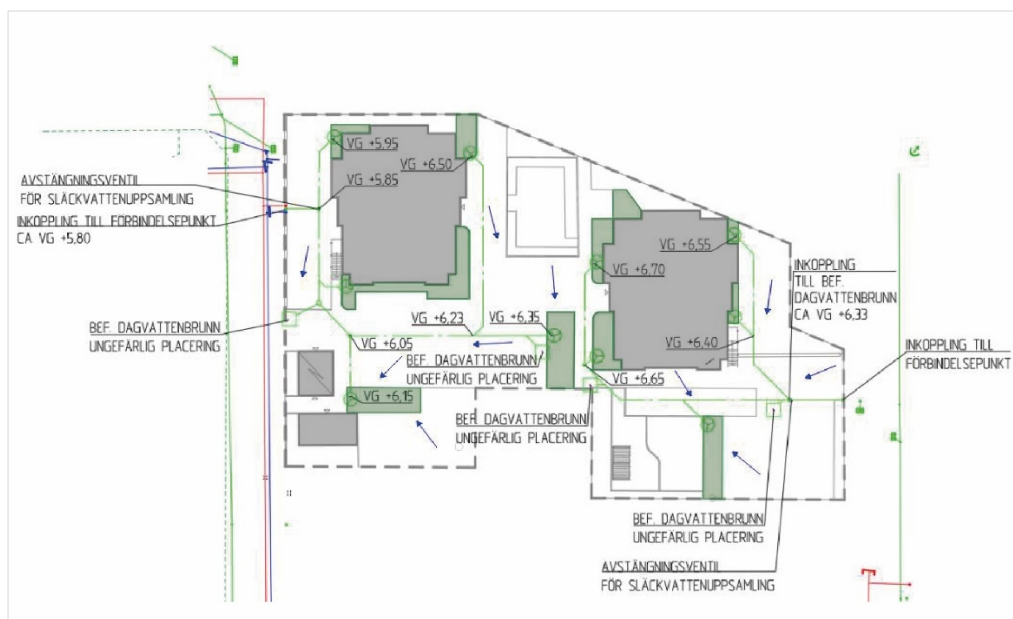


Bild 11. Illustrationsplan som visar föreslagen dagvattenhantering. Förslag på ytlig avrinning visas med blå pilar och placering av regnbäddar är markerade i mörkgrönt. *Illustration: PE Teknik & Arkitektur*

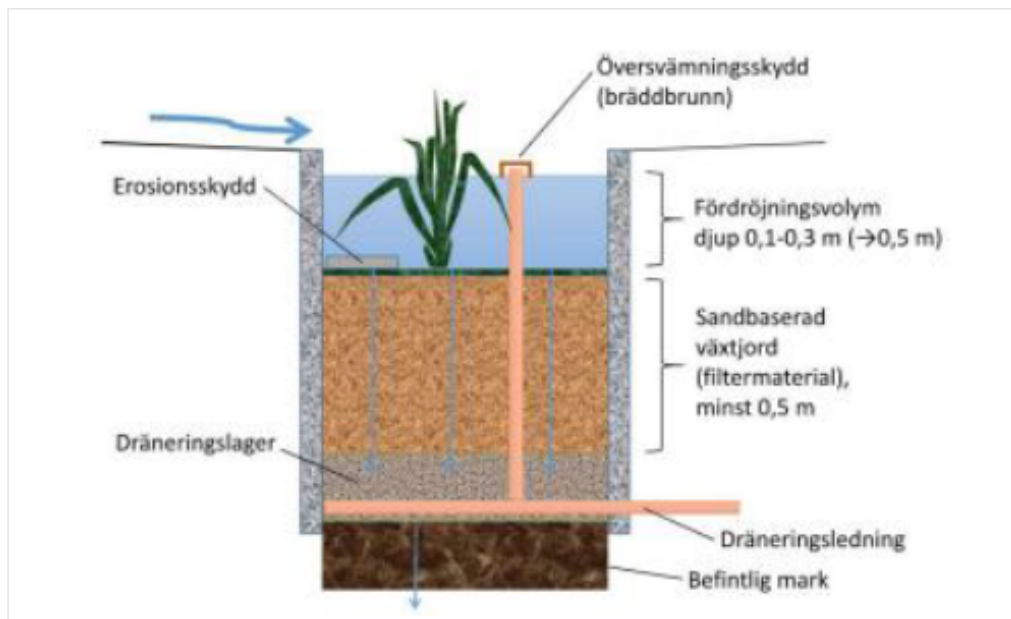


Bild 12. Sektion som visar utformningen av de växtbäddar som dagvattenutredningen föreslår ska anläggas. *Illustration: PE Teknik & Arkitektur*

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.

Enligt de riktlinjer som finns i *Riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet* (Uppsala Vatten och Avfall, 2021) är det inom planområdet inte nödvändigt med en släckvattenzon. Däremot behöver släckvatten kunna samlas upp för att förhindra okontrollerad avrinning och infiltration. Enligt dagvattenutredningen är de växtbäddar som föreslås dimensionerade så att de även kan rymma den volym som krävs vid släckningsarbete.

## 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.

### Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvatten-

förekomster 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*

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Planområdet ligger inom det åsavsnitt som kallas för Uppsalaåsen-Uppsala.

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt det reviderade underlaget till riskbedömningen från 2023 ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

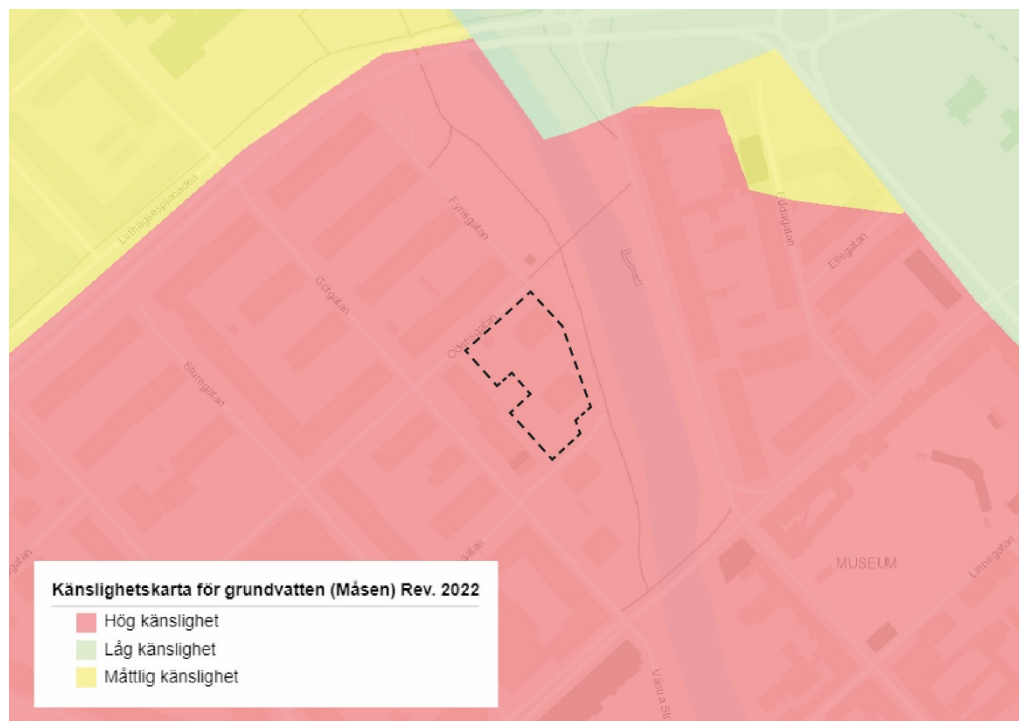


Bild 13. Utdrag från karta som visar grundvattnets känslighet (revidering 2022) som visar att planområdet ligger inom hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Planområdet är markerat med en streckad linje.

Enligt riktlinjerna för hög och extrem känslighet som finns i *Riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet* (Uppsala Vatten, 2021) får infiltration ske av dagvatten från tak, samt gång- och cykelväg. Däremot får vatten från vägar och gator

infiltrera först efter att ha renats i växtbäddar, förutsatt att naturligt lerlager finns kvar i marken. Översvämningsvatten och vatten från sekundära avrinningsvägar behöver också ledas mot grönytor för fördröjning och infiltration.

#### *Föreslagna åtgärder*

Efter att detaljplanen har genomförts kommer det orena dagvatten från körytorna att renas i högre grad än befintlig situation. De lerlager som finns bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera inom planområdet. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som de vidtar för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Då detaljplanen inte resulterar i att markarbete kommer 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.

### **Översvämning**

#### *Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.*

Den beräknade högsta dämningnivån för Fyrisån uppgår till + 9,2 enligt översvämnings-underlag hämtat från *Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämnings-portal*. Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny samman-hållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. 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 beräknat högsta flöde + 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. Det innebär att planområdet skulle bli översvämmat vid ett 100-årsflöde och om Fyrisån nådde sin högsta dämningnivå. För att hantera kommande översvämningar har en dagvattenutredning gjorts som föreslår åtgärder för att leda bort och fördröja vattnet (se avsnittet *Ytvatten*).

Då sockelhöjden är högre än förväntad vattennivå vid ett 100-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.

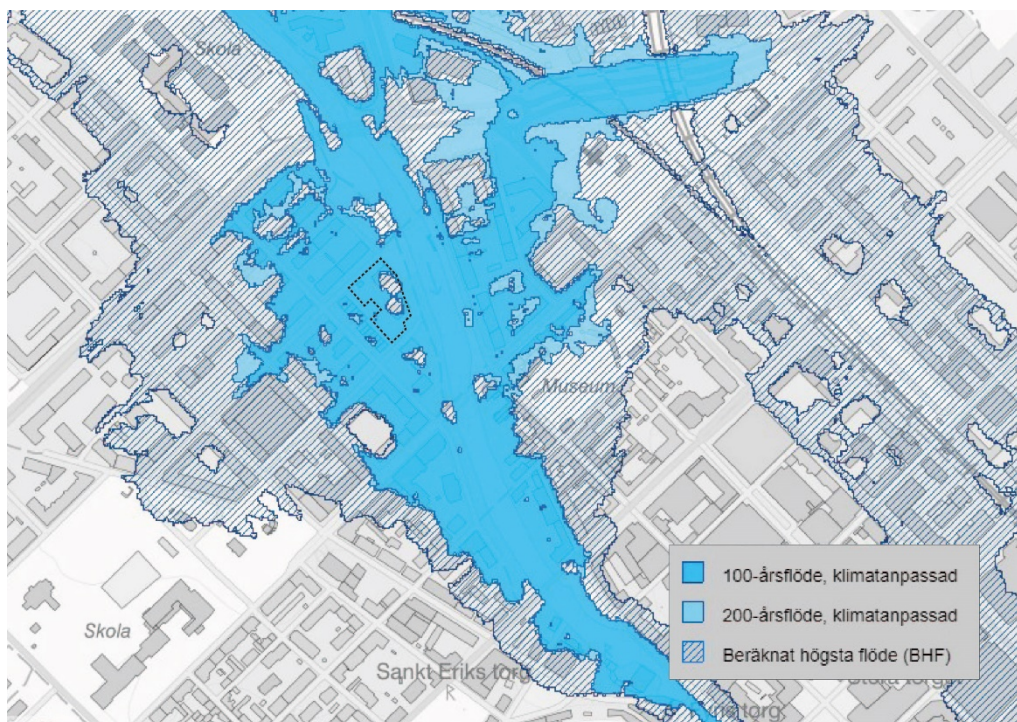


Bild 14. Karta från översvämningsportalen som visar hur planområdet kan komma att översvämmas av Fyrisåns 100- och 200-årsflöde, samt vid beräknat högsta flöde. Planområdet är markerat med en streckad linje.

### 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). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämnningar kan ske då dagvattensystemet 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 *Uppsala Vatten och Avfall AB* har tagit fram riskerar planområdet att bli översvämmat vid ett 100- och 200-årsregn. Ett 100-årsregn skulle resultera i att planområdets västra del skulle bli översvämmat med vatten upp till en meters djup. Även den del av Odensgatan som gränsar mot planområdet skulle fyllas av vatten med ett maximalt djup på en halv till en meter.





Bild 15. Karta som visar det maximala djupet vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

Den dagvattenutredningen som *PE Teknik & Arkitektur* har tagit fram visar att kringliggande vägar, samt en del av gårdsytan, kan få stående vatten vid skyfall. Framförallt Odensgatan riskerar att bli översvämmad vid skyfall, då en flödesväg från ett stort område går genom gatan. Det är därför viktigt att befintliga volymer som omhändertas också kan fortsätta göra det efter ombyggnation. Likaså behöver sekundära avrinningsvägar för skyfall blir kvar efter ombyggnationen, alternativt att nya skapas som fortsatt kan avleda befintliga flöden. En höjdsättning av marken inom fastigheten kan säkerställa att allt dagvatten avleds mot dagvattenbrunnar eller liknande.

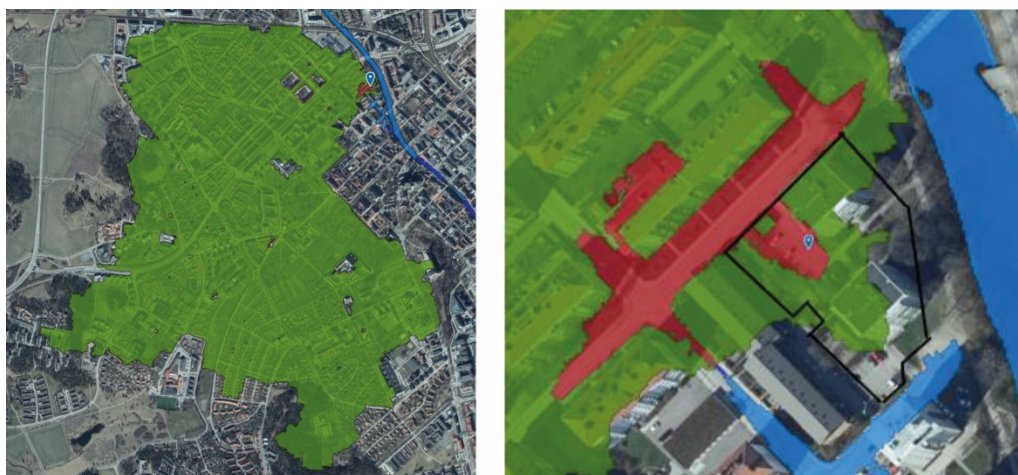


Bild 16. Flygfoto där tillrinningsområdet från ett större område visas på den vänstra bilden och en inzoomad bild över planområdet visas på den högra. På den vänstra bilden är planområdet markerat med en blå markör och på den högra med en svart linje. *Illustration: PE Teknik & Arkitektur*

Dagvattenutredningen visar också att det på vägarna runt området kan bli mellan 20 och 100 centimeter stående vatten vid ett skyfall. Då det är tillfartsvägarna för

räddningsfordon bör denna risk ses över med räddningstjänsten för att säkerställa att fordon kan komma fram vid behov.

### Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområde för Fyrisån. Strandskyddsområdet för Fyrisån uppgår till 100 meter på vardera sida om ån. Planområdet omfattas för närvarande inte av strandskydd då området är detaljplanelagt, men strandskyddet återinträder automatiskt då en ny detaljplan tagits fram. 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 reglerar att strandskyddet upphävs.

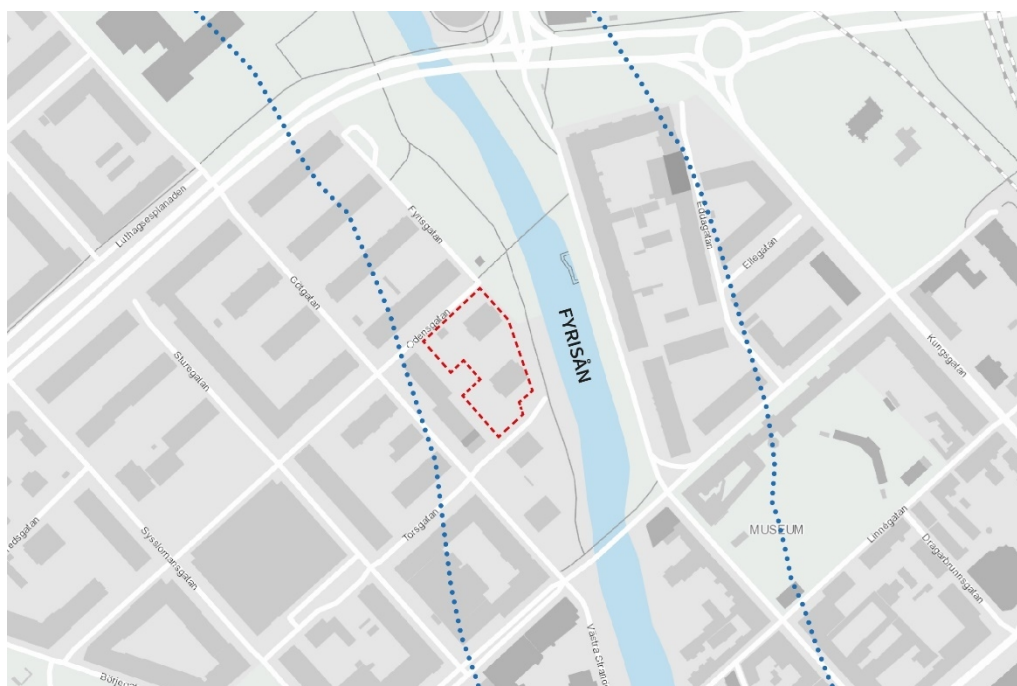


Bild 17. Karta som visar områden för strandskydd med en prickad blå linje. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

På längre avstånd finns de mer trafikerade gatorna Luthagsplanen och Kungsgatan. Enligt *Bullerkartläggning av Uppsala kommun* från 2017 som tagits fram av Sweco ligger den ekvivalenta ljudnivån från väg på 45 till 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. På grund av att det i marknivå ofta finns fler bullerdämpande skikt kan trafikbuller vara värre högre upp vid en byggnads fasad än vid marken där mätningarna sker. Då trafikbuller vid fasad ligger klart under trafikbullerförordningens riktvärden på en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA för bostäder är det trots 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 är gör att det går att anordna uteplats som klarar riktvärdet på maximalt 50 dBA.



Bild 18. 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.

## Luft

Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) 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 hamna ovanför de lägenheter som redan finns på fastigheten, och det finns ingen omgivande bebyggelse som skuggar dem i någon högre grad.



2023-03-21. 09:00



2023-03-21. 12:00

Bild 19. Solstudie som visar hur skuggan faller vid vårdagjämningen vid befintligt utförande. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*

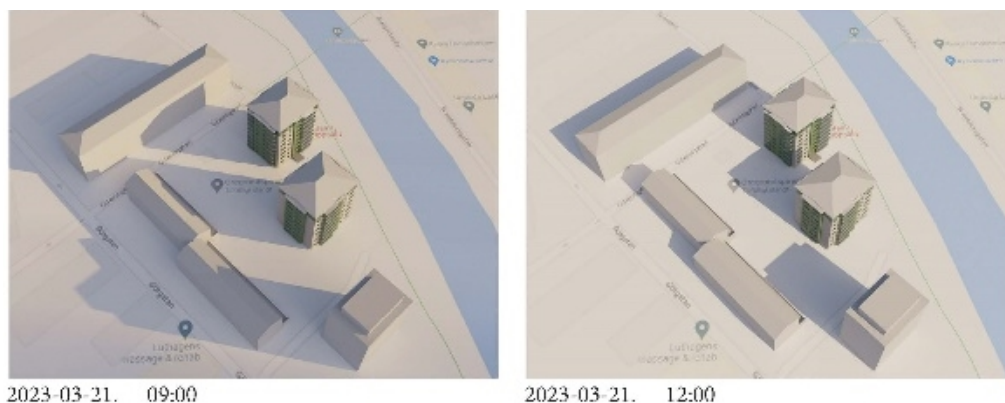


Bild 20. Solstudie som visar hur skuggan faller vid vårdagjämningen efter att husen byggts på med ytterligare en bostadsvåning samt en vind. *Illustrationer: PE Teknik & Arkitektur*

## 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 tillståndsprocess 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, vilket gör att den hamnar inom 50 meter från flerbostadshusens entréer. Det gör det också möjligt för avfallsbilen att stanna 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 elnätstationen som finns i planområdets östra 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 ( $b_3$ ) att byggnadsdelar som uppförs i

anslutning till elnätstationen behöver vara i obrännbart material om de placeras närmare den än fem meter.

### **Värme**

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

### **Tele och bredband**

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till tele och bredband.

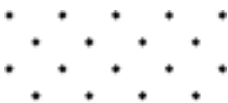
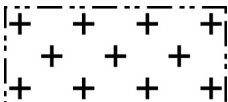
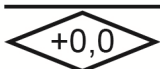
# Motiv till detaljplanens regleringar

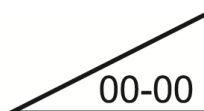
## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<i>Bostäder</i> Syftet med bestämmelsen är att tillåta bostäder.
<b>E</b>	<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 och bevara karaktären av hus i park ut mot årummet.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader.</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett miljöhus i anslutning till Odensgatan, samt väderskydd för cyklar på gården.
<b>p<sub>1</sub></b>	<i>Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.</i> Bestämmelsen finns för att säkerställa att komplementbyggnader kan underhållas inom den egna fastigheten.
<b>e<sub>1</sub></b>	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 120 kvadratmeter.</i> Syftet med bestämmelsen är att värna om friyta på gården och bevara karaktären av hus i park. Syftet är också att möjliggöra ett miljöhus i anslutning till Odensgatan, samt väderskydd för cyklar på gården.
	<i>Högsta nockhöjd är 11,5 meter över angivet nollplan.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnader till en våning.

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

*Takvinkeln ska vara max 20 grader.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en vind för installationer och förråd. Att en taklutning tillåts är också för att underlätta för utvändigt avrinning. Syftet är också att taket och vinden inte ska ha en framträdande roll från marken.

**f<sub>1</sub>**

*Byggnadens ursprungliga gestaltning och karaktär ska vara vägledande vid ändring.*

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

Med den ursprungliga gestaltningen menas här framförallt 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*.

**f<sub>2</sub>**

*Takfoten får högst vara 31,0 meter över angivet nollplan.*

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

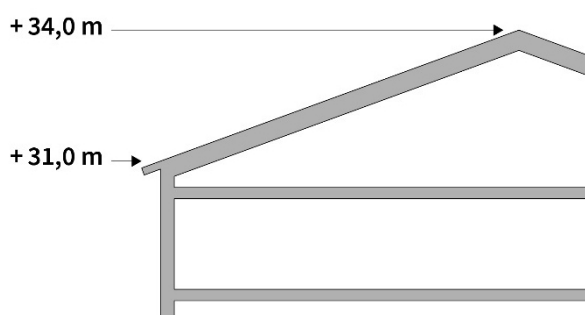


Bild 21. Sektion som illustrerar maximala höjder för nockhöjd respektive takfotshöjd.

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><i>Installationer på taket ska integreras i takets utformning.</i></p> <p>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.</p>
<b>b<sub>1</sub></b>	<p><i>Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa friyta för vistelse, lek, planteringar och dagvattenlösningar.</p>
<b>b<sub>2</sub></b>	<p><i>Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa friyta för vistelse, lek, planteringar och dagvattenlösningar.</p>
<b>b<sub>3</sub></b>	<p><i>Byggnadsdel inom 5 meter från elnätsstation ska utföras i obrännbart material.</i></p> <p>Bestämmelsen finns för att säkerställa att komplementbyggnader av brandtekniska skäl håller ett lämpligt avstånd till elnätsstationen.</p>
<b>n<sub>1</sub></b>	<p><i>Marken får inte användas för parkering.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bevara karaktären av hus i park ut mot årummet, samt att säkerställa friyta för vistelse, lek, planteringar och dagvattenlösningar.</p>

### **Administrativa bestämmelser**

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	<p><i>Strandskyddet är upphävt.</i></p> <p>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.</p>



# 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 den 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 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 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 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.

## 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.

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, 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 60 månader från det datum planen får laga kraft. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett mindre projekt i form av en påbyggnad, och endast inkluderar en fastighet.

## Prövning enligt annan lagstiftning

### Utredningar inför bygglovsprövning

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

### Dispenser och tillstånd

Dispens från vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas hos länsstyrelsen om markarbete behöver ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta eller medför bortledning av grundvatten alternativt sänkning av grundvattennivån.

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.

## 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 kapitel 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 kapitel 6§

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

### Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

## 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.

### 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 genom gällande detaljplan 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 för påbyggnad av två befintliga byggnader 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 (NO<sub>2</sub>) låga i området. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal. Det fortsatt låga trafikflödet och den byggnad som den utökade bygggrätten 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 befintliga byggnader 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 bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. 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 befintliga byggnader, utan att ta någon mer mark i anspråk, är det detaljplanen föreslår förenligt med det som står i översiktsplanen.

## Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 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 inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och 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 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.

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

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Klara Wahlstedt. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Carlos Ruiz-Alejos, planarkitekt

Valerija Bandic, bygglovshandläggare

Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2023-09-28