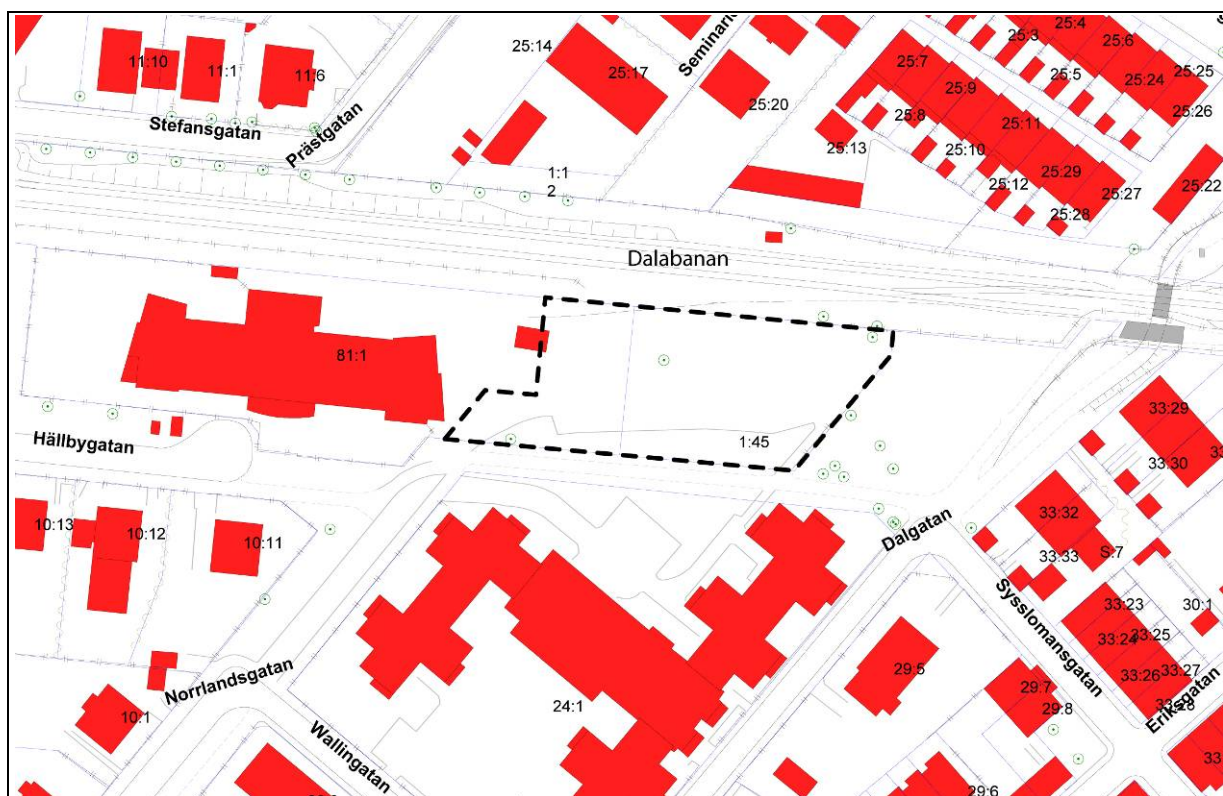




**Detaljplan för Luthagen 1:45 m.fl, Norra Station,
Uppsala kommun**
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-10-21



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon: 018-727 46 77

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

DETALJPLAN FÖR LUTHAGEN 1:45 M.FL, NORRA STATION, UPPSALA KOMMUN.....	1
PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
MILJÖBALKEN.....	2
MB 3 kap	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
ÖP.....	2
Program	3
Detaljplaner	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Plandata	3
Allmän områdesbeskrivning	4
Bebyggelse och gestaltning.....	4
Offentlig och kommersiell service	6
Friytor.....	6
Tillgänglighet för funktionshindrade	7
Mark och geoteknik.....	7
Järnvägstrafik	7
Trafik och tillgänglighet.....	7
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning	10
PLANENS KONSEKVENSER	11
Miljöaspekter.....	11
Sociala aspekter.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	12
Översiktsplan.....	12
Miljöbalken	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning	1
Avtal	1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	1
UTREDNINGAR.....	1
Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan.....	1
Buller	1
Vibrationer	1
Markföroreningar	1
Geoteknik	2
Ledningar	2
EKONOMISKA FRÅGOR	2
Planekonomi.....	2

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*
- Tjänsteskrivelser (inför samråd, utställning och antagande)
- Bullerutredning (2011-05-03)
- Solstudier

Antagandehandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult har varit Tengbom Stockholm. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Aros Arkitekter. Bullerutredningen har gjorts av ÅF Infrastructure AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen syftar till att pröva möjligheten att uppföra 5-6 lägenheter i form av radhus. Planförslaget medger bostadsbebyggelse i två våningar. Längs den intilliggande Dalabanan föreslås garage/carportar, förråd samt utrymmen för sophantering placeras, vilka delvis även kan utgöra bullerskärm.

MILJÖBALKEN

Följande kapitel i miljöbalken berörs:

MB 3 kap

Planen berör område av riksintresse för kommunikationer (MB 3 kap) genom att planområdet gränsar till Dalabanan.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 (1987) ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2010-10-27, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att förslaget inte leder till några störningar på omgivningen. Avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer för trafikbuller kommer att behöva tillämpas på grund av läget intill järnvägen. Ett genomförande kan ge förutsättningar för positiva effekter i form av minskat buller för befintlig bebyggelse.

Byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida).

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Luthagen 1:45 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-01-25 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

Planområdet ligger inom stadsväven där förändringar förutsätts ske i riktning mot intensivare markanvändning på ett sätt som visar hänsyn till platsens karaktär och tillför kvaliteter för närmiljön, och så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller förstärks. Kompletteringar bör stödja gång-, cykel- och kollektivtrafik samt ska där så är relevant bidra till att minska barriäreffekter och förbättra samband av olika karaktär och mötesfunktioner. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

Dalabanan har i översiktsplanen markerats som en korridor som utgör reservat för dubbelspårsutbyggnad, eller utbyggnad med mötesspår. Detta behövs för att höja kapacitet, hastighet och underlätta pendeltågstrafik i bl.a. Librobäck. Reservatet möjlig-

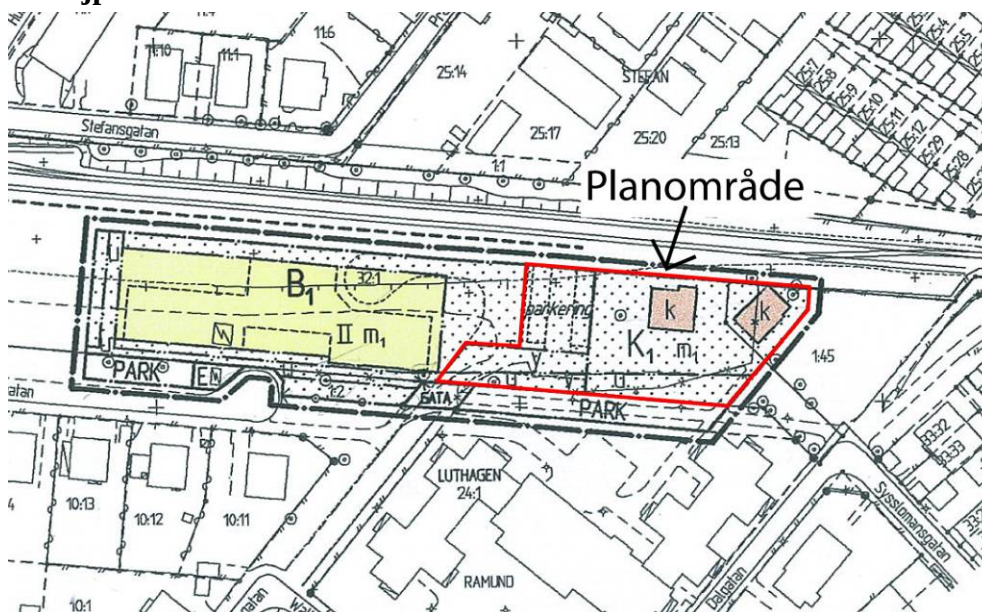
gör också en planskild sammankoppling med Ostkustbanan. Åtgärder som försvårar dubbelspårsutbyggnad, planskild anslutning till Ostkustbanan eller att tågstationer inrättas ska undvikas.

Planområdet ligger inom det kommunala kulturmiljöområdet U20 samt inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet.

Program

I strukturprogram för Librobäck – Börje Tull – Fyrishov anges markanvändningen för aktuellt planområde som offentlig service/vård. Programmet anger i övrigt inga riktlinjer för Norra station.

Detaljplaner



För aktuellt planområde gäller Dp 26 U, detaljplan för del av Dragarbrunn 32:1 m fl - Norra stationsområdet, som vann laga kraft 1999-10-01. Planen medger kontor och föreningslokaler i den då befintliga bebyggelsen. Marken kring dessa två byggnader får inte bebyggas. På angränsande fastighet, Luthagen 81:1, finns ett så kallat y-område som säger att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet, dvs. Luthagen 1:45.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Fastigheterna Luthagen 1:45 och 1:81 ligger inom kvarteret Norra station i Luthagen i nordvästra delen av Uppsala. Planområdet avgränsas åt norr av järnvägen (Dalabanan), i söder av en gång- och cykelväg, i öster av en mindre grönyta och i väster av en parkeringsplats tillhörande fastigheten Luthagen 1:81.

Areal

Planområdet omfattar ca 2 650 m².

Markägoförhållanden

Luthagen 1:45 ägs av Livbo Fastigheter AB, och Luthagen 1:81 av Bokbacken Fastigheter AB.

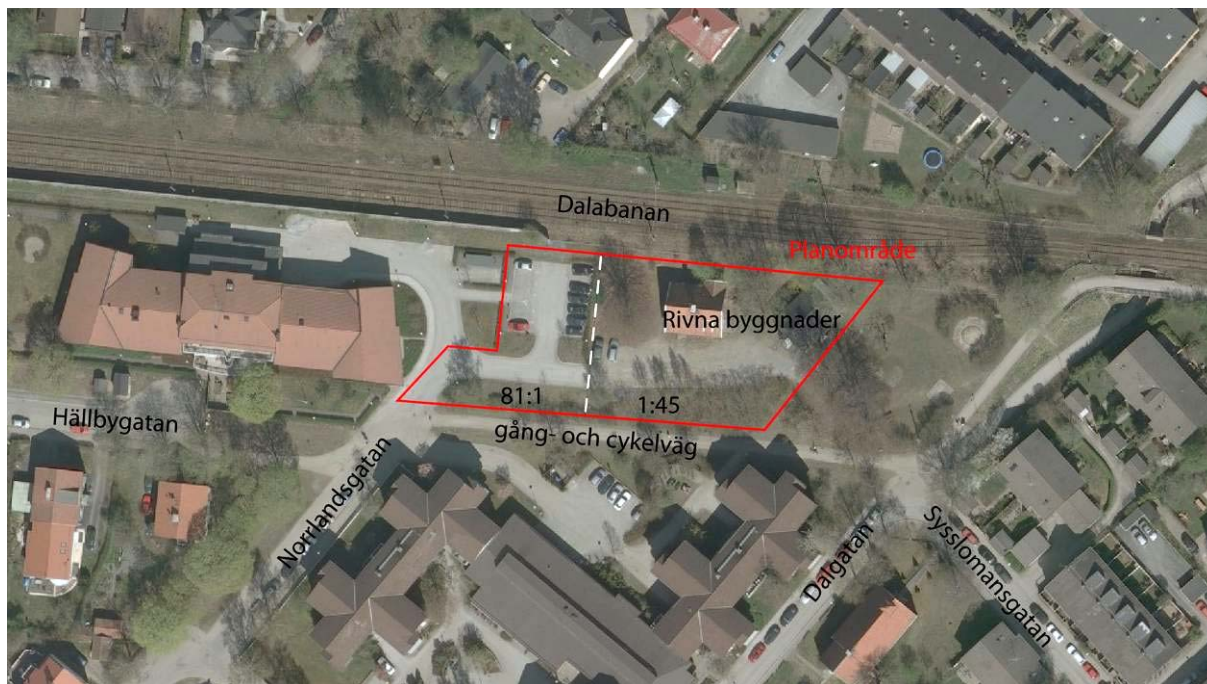
Allmän områdesbeskrivning

I planområdets närhet, kring Börje Tull, pågår en successiv omvandling från äldre verksamhetsområde till bostadsområde med verksamheter som är möjliga att kombinera med bostäder. I kvarteren Cementgjuteriet och Banvakten söder om Dalabanan har omvandlingen påbörjats medan detaljplanen för kv Gimo norr om Dalabanan är under framtagande.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet låg tidigare Uppsala Norra station med tillhörande byggnader. Dessa byggnader skadades i en brand 2009 och har rivits, vilket innebär att fastigheten nu saknar bebyggelse.



Flygfoto från 2009 över aktuellt område

Förändringar

**B
II**

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i två våningar med en högsta totalhöjd på 9,5 meter, vilket innebär en anpassning till intilliggande bebyggelse. Bostadshuset på fastigheten Luthagen 1:81 är i två våningar, och Uppsalahems byggnad i söder är i tre våningar. På grund av fastighetens läge intill järnvägen (Dalabanan) måste bostadsbebyggelsen placeras minst 25 meter från närmsta spårmit. Längs fastighetens gräns mot spårområdet föreslås att garage/carportar, förråd samt utrymme för sophantering placeras.

b₁

Fastighetens läge invid Dalabanan innebär att fönster och yttervägg mot järnvägen behöver dimensioneras för att dämpa ljudnivåerna inomhus. I samband med detta har byggherren föreslagit att bebyggelsen ges en utformning som reducerar energiförbrukningen tillräckligt för att uppfylla klassningen för passivhus, alternativt lågenergihus. Val av uppvärmning styrs dock inte av detaljplanen.



Illustrationsplan (Aros arkitekter)

Möjlig utformning av tillkommande byggnad – sadeltak (Aros arkitekter)



Vy mot nordost



Vy mot nordväst

Möjlig utformning av tillkommande byggnad – pulpettak



Vy mot nordost



Vy mot nordväst

Offentlig och kommersiell service

Både Librobäck och norra Luthagen är idag underförsörjt med kommersiell service. Inom Börje Tull finns en grönsaksgrossist som även har viss livsmedelsförsäljning. I det planerade kv Cementgjuteriet, i korsningen Börjegatan – Hällbygatan, finns förutsättningar för att dagligvaruhandel och annan service ska kunna etableras. I kv Gimo norr om Dalabanan pågår planering för ny bostadsbebyggelse där även lokaler för centrumverksamhet möjliggörs.

I området råder idag brist på förskolelokaler. Tillfälliga förskolepaviljonger finns vid Hällbygatan strax väster om planområdet. Närmaste permanenta förskola, Luthagens förskola, finns vid Prästgårdsgatan. Ytterligare förskolelokaler kan bli aktuella inom kvarteret Seminariet. I kv Gimo möjliggörs också för förskolelokaler. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Sverkerskolan, och närmaste högstadieskola är Tiundaskolan. I gamla lärarseminariet startade Uppsala musikklasser mellan- och högstadieskola hösten 2010.

Svartbäckens vårdcentral ligger med bil ca 1,5 km från planområdet, och ca 750 m från planområdet via gång- och cykelväg.

Friytor

Förutsättningar

Enligt Parkprogram för Uppsala är ett av målen att alla ska ha en stadsdelspark eller kvarterspark inom 300 meter från bostaden. Från Norra station är det ca 550 meter till närmsta stadsdelspark (Tegnérparken) och ca 350 meter till närmsta kvarterspark (Klockarparken). Direkt angränsande till planområdet ligger en mindre grönyta som idag utnyttjas av de kringboende.

Förändringar

Möjlighet finns att i söderläge anordna uteplats om 40-55 m² till varje radhus. Vid uteplatserna understiger den maximala ljudnivån 70 dB(A), vilket är Boverkets riktvärde.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Marken inom planområdet är plan och lättillgänglig från Norrlandsgatan och den intilliggande gång- och cykelvägen.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av postglacial lera. Lerlager kan innehålla sulfidlera som behöver hanteras på särskilt sätt. Sulfidlera påträffas vanligen från 2 meters djup eller mer och kan förväntas ge upphov till surt lakvatten vid uppläggning. Inför planområdet har ingen geoteknisk undersökning gjorts.

Järnvägstrafik

Planområdet gränsar till järnvägen, Dalabanan. Under max trafiktimmarna kl 07-08 och 17-18 passerar 4 tåg. Övrig tid sker 2-3 passager per timme. Trafikverkets prognos för trafikflödet på Dalabanan år 2020 är 10 godståg, 34 regiontåg (Regina) och 34 fjärrtåg (RC och X2000)

Godstrafik förekommer i skiftande omfattning under dagtid. Vissa dagar passerar inga godståg alls och andra dagar kan ett eller två godståg passera. Natttid (kl 22-06) passerar 3-5 godståg.

Utveckling av järnvägstrafiken

Trafikverket genomför förstudier för Dalabanan mellan Uppsala och Borlänge för att studera tänkbara åtgärder som kan öka kapaciteten, minska restiden och öka punktligheten på sträckan. Det finns ännu inga beslut om vilka åtgärder som kan bli aktuella i Uppsala. Järnvägsområdet i anslutning till aktuellt planområde har tillräcklig bredd för att rymma en utbyggnad till dubbelspår, och planförslaget bedöms därmed inte påverka det fysiska utrymmet för järnvägen.

En utveckling av pendeltågstrafiken på Dalabanan kan innebära att en hållplats etableras väster om Börjegatan, i anslutning till kv Cementgjuteriet. Detta bedöms inte påverka järnvägens avgränsning mot fastigheten Luthagen 1:45.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är relativt god från planområdet. På Götgatan, ca 300 m öster om aktuellt område, finns busshållplats för linje 42 Stenhagen – Gottsunda (via centrum). På Ringgatan, ca 380 m söder om planområdet, finns busshållplats för linje 9 Norra Årsta – Stabby (via centrum).

Parkering, angöring, utfart

Fastigheten Luthagen 1:45 angörs idag från Norrlandsgatan via grannfastigheten Luthagen 81:1, där ett servitut finns. Den parkeringsplats som finns inom planområdet hör till fastigheten Luthagen 81:1.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Direkt söder om planområdet finns en gång- och cykelväg som leder mot Fyrishov och centrum. Cykelparkering kan anordnas inom fastigheten.

Förändringar

g₁, g₂

Angöring till fastigheten Luthagen 1:45 föreslås, liksom idag, ske via befintligt servitut på grannfastigheten. Carportar eller garage för de boende inom Luthagen 1:45 kommer att uppföras längs järnvägen. Tillgänglighet för infart inom Luthagen 1:45 samt för parkering föreslås säkras genom gemensamhetsanläggningar.

Hälsa och säkerhet

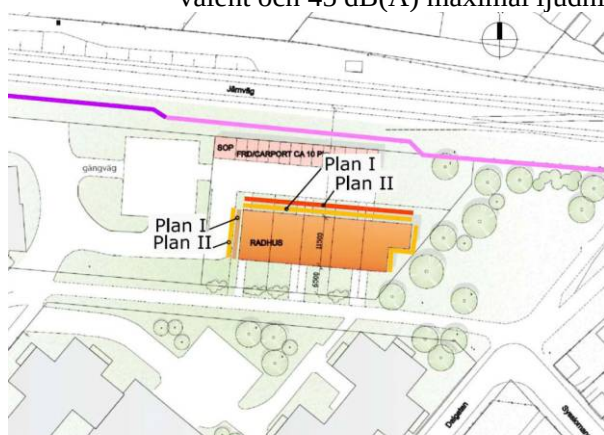
Buller från järnvägstrafik

Planområdet utsätts för buller från järnvägstrafik. En bullerutredning för aktuellt område har tagits fram av ÅF-Ingemansson (2011-05-03). Beräkningarna bygger på att en 2,5 meter hög bullerskärm uppförs längs järnvägen dels vid fastigheten Luthagen 1:45, och dels vid den intilliggande parkytan.

Den beräknade *ekvivalenta* ljudnivån uppgår vid markplan vid fasad mot spår som högst till 60 dB(A), och som högst till 62 dB(A) vid våningsplan två. Vid fasaden som vetter mot parken ligger den ekvivalenta ljudnivån mellan 56 – 60 dB(A), vilket den också gör vid våningsplan två vid den västra fasaden. Vid markplanet vid den västra fasaden understiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A), medan den understiger 50 dB(A) vid den södra fasaden.

Den *maximala* ljudnivån blir upp mot 85 dB(A) vid våningsplan två vid fasaden mot spåret, vid markplan blir ljudnivån upp mot 80 dB(A). Vid den södra fasaden understiger den maximala ljudnivån 70 dB(A).

Med föreslagen utformning och genomgående planlösning kan bostäder erhållas med minst hälften av boningsrummen mot bullerdämpad sida, högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Uteplatser mot bullerdämpad sida får högst 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Med lämplig fasadisolering kan målet högst 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus klaras.



Där ej annat anges gäller hela fasaden

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

61 – 65 dB(A)

56 – 60 dB(A)

51 – 55 dB(A)

För omarkerade fasader: ≤ 50 dB(A)

Befintlig bullerskyddsskärm, höjd 2,5 m

Ny bullerskyddsskärm, höjd 2,5 m



Där ej annat anges gäller hela fasaden

Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

81 – 85 dB(A)

76 – 80 dB(A)

71 – 75 dB(A)

För omarkerade fasader: ≤ 70 dB(A)

Befintlig bullerskyddsskärm, höjd 2,5 m

Ny bullerskyddsskärm, höjd 2,5 m

buller- skydd

Störningsskydd mot buller

En bullerskärm ska uppföras mot järnvägen längs hela planområdets gräns. Skärmen kan integreras med carport/garagebyggnaden. Planen ställer krav på att lägenheter utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till tyst eller ljuddämpad sida där bullernivåer överstiger rekommenderade riktvärden. Det innebär att bullernivåer ska understiga 50 dB(A) ekvivalent nivå (45 dB(A) ska eftersträvas) och 70 dB(A) maximal nivå.

Byggnadens föreslagna placering och utformning ger förutsättning för tyst eller ljuddämpad sida mot söder. Bullerutredningen visar att det är möjligt att uppfylla målet om 50 dB(A) ekvivalent nivå (bullerdämpad sida) utanför minst hälften av bostadsrummen. Bullernivåerna mot söder understiger 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal nivå.

Planförslaget innebär avsteg från riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen). Avstegen kan motiveras av att området ligger centralt, med framväxande tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk och stadsstråk.

Vibrationer från järnvägen

Med hänsyn till närheten till järnvägen ställer planen krav på att riktvärdet 0,4 mm/s för vibrationer ska klaras i de nya bostäderna. Detta kan komma att innebära att särskilda vibrationsdämpande åtgärder kan krävas.

Magnetfält

I samband med planarbetet för kv Banvakten strax väster om aktuellt planområde genomfördes undersökningar av magnetfält från järnvägen. Avståndet mellan bebyggelse och järnvägsspår i kv Banvakten, liksom i kv Gimo nordväst om Norra station, motsvarar avståndet mellan byggnad och järnvägsspår i föreliggande detaljplan. Magnetfältets medelvärde över dygnet understiger 0,2 µT. En ökad framtida trafikbelastning av pendeltåg på Dalabanan innebär en viss ökning magnetfältet.

Skyddsavstånd från järnvägen

b₁

För att minska risken för att människor och byggnader tar skada vid eventuell urspärning får bostäder inte placeras närmare än 25 meter från spårmitt på närmaste järnvägsspår, vilket regleras i detaljplanen. Avståndet har tagits fram i samförstånd med Trafikverket. Garage/carportar har av Trafikverket bedömts kunna placeras närmare spårerna. Planen reglerar även att bostäder ska ha tillgång till entré mot den skyddade södra sidan, detta i utrymningssyfte. Entrén kan utföras i form av tillgänglighetsanpassad utgång till uteplats.

Rekommendationen är att området inom 25-30 meter från spårmitt ska hållas bebyggelsefritt (garage och förråd kan byggas närmare), och att bostäder inte ska lokaliseras närmare än 50 meter. Stadsbyggnadskontoret har för intilliggande kv Banvakten och kv Gimo gjort bedömningen att det är möjligt att placera bostadsbebyggelse närmare järnvägen än rekommenderade 50 meter. Bebyggelsen inom kv Banvakten har nyligen uppförts och detaljplanen för kv Gimo har just varit utställd. Länsstyrelsen och Trafikverket har för dessa områden accepterat att bostadsbebyggelsen placeras närmare spårmitt än 50 meter. Stadsbyggnadskontoret ser ingen anledning till att göra en annan bedömning för den nya bebyggelsen inom fastigheten Luthagen 1:45 eftersom förutsättningarna är desamma.

Markföreningar

Planområdet ligger delvis på lera vilket innebär att så kallad sulfidlera kan förekomma, och som måste hanteras särskilt. Eventuella markföreningar, inklusive sulfidlera, som upptäcks i samband med markarbeten ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Planområdet ligger inom område där förekomsten av radon bör uppmärksammas.

En äldre trycksatt oljefylld högspänningskabel går genom planområdet. Olja som finns i kabeln innehåller PCB i sådan halt att en särskild hantering krävs. Kabeln ska avlägsnas i samband med en exploatering av området eftersom det då går att konstatera om PCB-haltig olja läckts ut i marken. Kontakt bör i god tid innan markarbeten påbörjas tas med ledningsägaren. Anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i gång- och cykelvägen direkt söder om planområdet.

El och värme

Fjärrvärmeledningar finns i Norrlandsgatan och Dalagatan. Idag finns ingen servis in till fastigheten Luthagen 1:45. Högspänningsledningar för el finns gång- och cykelvägen söder om planområdet. En lågspänningsledning går genom grönområdet öster om planområdet till ett elkabelskåp som står vid gränsen mellan fastigheten Luthagen 1:45 och grönområdet.

En markförlagd högspänningsledning för el går idag snett genom planområdet, från Hällbygatan via Luthagen 81:1 mot grönområdet öster Luthagen 1:45. I detaljplanen från 1999 finns ett u-område utlagt för denna ledning. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer denna ledning att flyttas, lämpligen till gång- och cykelvägen söder om planområdet. En högspänningsledning ska enligt Elsäkerhetsverkets starströmsföreskrifter ha ett skyddsavstånd om 5+2+5 meter. I gång- och cykelvägen finns idag många ledningar dragna vilket innebär en viss osäkerhet hur nära gränsen till fastigheten Luthagen 1:45 som högspänningsledningen kommer att förläggas. Även andra ledningar kräver ett visst skyddsavstånd. Ett u-område om tre meter har därför i planen förlagts vid fastighetsgränsen mot gång- och cykelbanan.

Tele och bredband

Teleledningar finns i gång- och cykelvägen söder om planområdet. Från korsningen Dalagatan/Sysslomansgatan finns en teleledning dragen genom grönområdet till fastigheten Luthagen 1:45. Bredband finns draget till grannfastigheterna Luthagen 81:1 och Luthagen 24:1.

Avfall

Soprum föreslås förläggas intill garagelängan mot järnvägen. Denna placering innebär att hämtfordon inte kan köra intill vid hämtning eftersom svängraden för 12 meters fordon inte kan inrymmas. Följden blir att sophantering som klarar arbetsmiljökraven inte kan uppfyllas, dvs att avståndet från hämtfordon och soprum överstiger 10 meter. Lösningen blir att fastighetsägarna vid tömning får dra fram sopkärnen till lämplig plats där arbetsmiljökraven uppfylls.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära ökade störningar till omgivningen. Genom ett anläggande av bullerskärm samt ny bebyggelse bedöms den befintliga bebyggelsen söder om planområdet påverkas positivt genom minskade bullerstörningar.

Solinstrålning

Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att påverka solinstrålningen för de befintliga bostäderna söder om planområdet. Den befintliga bebyggelsen i söder kommer under höst och vår delvis skugga uteplatserna. Uteplatserna kommer endast att ligga i skugga under viss del av dagen.



Höst- och vårdagjämning kl. 9



Höst- och vårdagjämning kl.12



Höst- och vårdagjämning kl.15



Sommarsolstånd kl. 9



Sommarsolstånd kl. 12



Sommarsolstånd kl. 15



Sommarsolstånd kl. 18

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Fastigheten är idag obebyggd med högt buskage mot gång- och cykelvägen i söder. Den nya bostadsbyggelsen medför att gång- och cykelvägen kommer att upplevas som tryggare under hela dygnet. Genom att de boende har uppsikt över gång- och cykelvägen finns även en möjlighet att säkerheten ökar.

Barnperspektiv

Planen möjliggör bullerskyddade mindre bostadsgårdar i söderläge. Gårdarna ligger på betryggande avstånd från bilvägar, men angränsas av en gång- och cykelväg. Bostadsgårdarna är relativt små men kan utgöra fullgoda lekytor för mindre barn. Som komplement till bostadsgårdarna finns den intilliggande grönytan, som dock är för liten för att räknas som kvarterspark. Grönytan kan utgöra en bra och trygg lektyta för de mindre barnen. För att komma till Klockarparken, närmsta kvarterspark, är det nödvändigt att ta sig fram på kvartersgator. Trottoarer eller avskiljda gång- och cykelbanor finns längs vägen men gator med biltrafik måste korsas.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen föreslår inga begränsningar för det intilliggande järnvägsområdet och bedöms inte påverka möjligheten till dubbelspårutbyggnad eller pendeltågsstation på Dalabanan, och inte heller utvecklingen av en ny Enköpingsbana.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör riksintressen för kommunikationer, Dalabanan. Järnvägsområdet i anslutning till Luthagen 1:45 har tillräcklig bredd för att rymma en utbyggnad till dubbelspår och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, eller miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2011, rev i september 2011 inom markerade stycken

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-01-27
- utställning 2011-06-16

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2011-09-22
2011-10-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas hösten 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade ansvaret för genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Ett genomförandeavtal mellan exploatören, Trafikverket och eventuellt Uppsala kommun ska föreligga innan planen antas av byggnadsnämnden. Avtalet ska reglera kostnadsansvaret för uppförande, ägande och drift av den bullerskärm som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Ett avtal mellan exploatören, Vattenfall El och Uppsala kommun ska föreligga innan planen antas av byggnadsnämnden. Avtalet ska reglera ansvarsfördelning för ett genomförande av flytt av ledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Marken kommer att delas in i 5 - 6 fastigheter för radhus. Gemensamhetsanläggningar för gemensamma körytor (g1) samt för carportar/garage och sophus (g2) kan bildas genom lantmäteriförrättning.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

Bullerskärm och carport/garage mot järnvägen ska uppföras samordnat med bostadsbyggandet och i erforderlig utsträckning så att beräknade bullervärden kan uppnås när bostäderna tas i bruk.

Vibrationer

I bygglovskedet ska redovisas hur riktvärdet 0,4 mm/s för vibrationer i bostäder kan uppfyllas och om vibrationsdämpande åtgärder krävs vid grundläggning.

Markföreningar

Eventuella markföreningar som upptäcks i samband med markarbeten ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

En äldre trycksatt oljefylld högspänningskabel går genom planområdet. Olja som finns i kablarna innehåller PCB i sådan halt att en särskild hantering krävs. Kabeln ska avlägsnas i samband med en exploatering av planområdet eftersom det då går att konsta-

tera om de läckt ut PCB-haltig olja i marken. Kontakt bör i mycket god tid innan markarbeten påbörjas tas med Vattenfall Eldistribution AB så att kabeln genom planområdet kan åtgärdas och tas omhand på lämpligt sätt. Anmälan ska dessförinnan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har inte gjorts inför plansamrådet, utan ska tas fram inför bygglov. En geoteknisk undersökning av området bör även inkludera en översiktlig markundersökning med avseende på markföroreningar samt föroreningar i grund- och markvatten.

Ledningar

Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution AB en ledning som vid ett genomförande av planen måste flyttas.

Byggherren 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2011, rev i september 2011 inom markerade stycken

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-01-27
- utställning 2011-06-16

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2011-09-22
2011-10-21