



Detaljplan för del av kv Gudmund, inom Luthagen, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-05-09



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon: 018-727 46 87

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

PLANBESKRIVNING	2
HANDLINGAR	2
Antagandehandlingar	2
Övriga handlingar.....	2
Läshänvisningar	2
Medverkande	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MILJÖBALKEN (MB)	3
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	3
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	3
MB övriga kapitel.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktsplan.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Gällande detaljplaner.....	4
Förordnanden	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Kulturarv och stadsbild	5
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Offentlig och kommersiell service	9
Parker och bostadsgårdar	10
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Trafik.....	12
Mark, vatten och geoteknik.....	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	19
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder	20
Ekonomiska åtgärder.....	21
Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser	21
PLANENS KONSEKVENSER	22
Miljöaspekter.....	22
Sociala aspekter.....	23
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	24
Översiktsplan.....	24
Miljöbalken	24

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Vibrationsutredning
- Solstudier
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som 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.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden, Besqab Projektutveckling AB.

Medverkande plankonsult har varit Sweco Architects AB, Studio Planering & Urban Design. Illustrationer har gjorts av A-sidan arkitektkontor för byggnader och av KARAVAN arkitektur och landskap AB för markplanering.

Tekniska utredningar har gjorts av WSP Akustik för trafikbuller, av Bjerking AB för vibrationer och översiktlig geoteknik.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva ny bebyggelse i fyra till sex våningar inom kv Gudmund. Planförslaget innehåller ca 80 lägenheter med parkering i underjordiskt garage. Planförslaget tar hänsyn till en möjlig framtida planskildhet mellan Ringgatan och järnvägen.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen angränsar till Dalabanan som är järnväg av riksintresse enligt MB 3:8.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-12-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att följande aspekter berörs och ska hanteras i planskedet: stadsbild, kulturarv, transport och kommunikationer, mark- och vattenresurser samt hälsa och säkerhet.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv Gudmund 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 2012-01-12 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

MB övriga kapitel

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde. Detta medför att miljöbalkens 7 kap berörs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2010 för Uppsala Kommun anger att planområdet är en del av innerstaden där bebyggelsestillskott generellt ska stärka stadsliv och tillskapa verksamhetsutrymme. Översiktsplanen anger att lokaler efterfrågas i allt högre grad och med krav på verksamheter i bottenvåningarna stärks innerstadskaraktern. Översiktsplanen är inte entydig kring vad som gäller för de gator i innerstaden som inte utgör stråk.

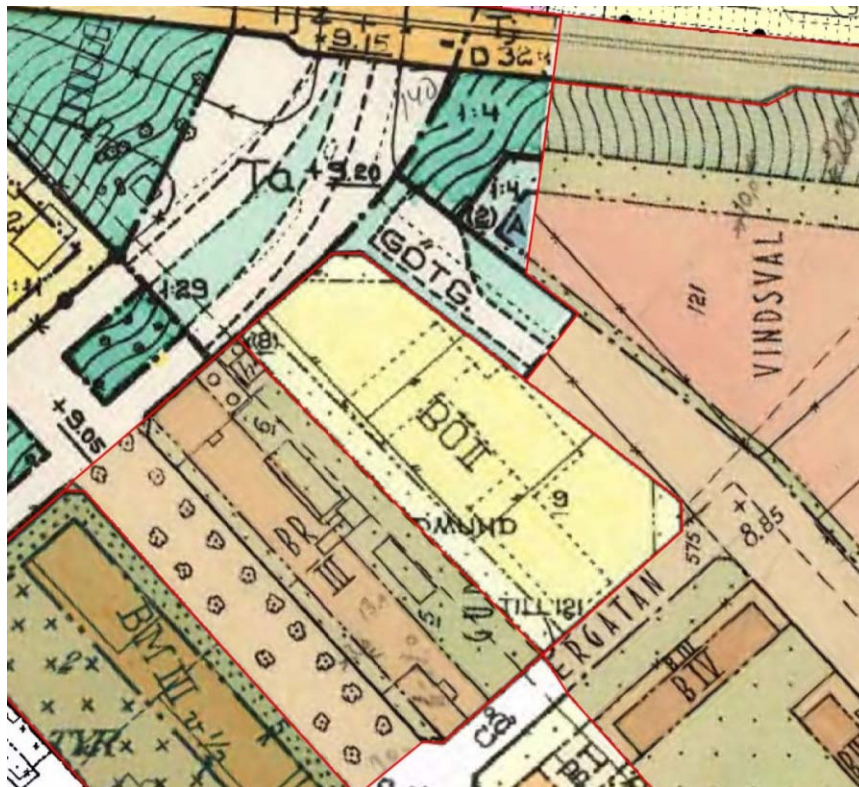
Översiktsplanen redovisar en korridor som utgör reservat för dubbelspårsutbyggnad, eller utbyggnad med mötesspår längs med Dalabanan. Översiktsplanen redovisar även planskild korsning med järnvägen vid Ringgatan.

Tidigare ställningstaganden

Strukturprogram för Libroäck

Programmet anger att för att klara kapaciteten för framtida tågtrafik bör det reserveras utrymme (14 m på var sida enligt Trafikverket) för dubbelspår på järnvägen. Med hänsyn till de utrymmen som finns tillgängliga längs banan torde den södra sidan om nuvarande spår vara den som kan bli aktuell för ett nytt spår.

Gällande detaljplaner



Utsnitt ur gällande detaljplaner

A	Allmänt ändamål	II, III, V	Våningsantal
B	Bostadsändamål		Får ej bebyggas
BR	Bostads-, affärs-, kontorsändamål	~~~~~	Park
BÖ	Bostadsändamål med fristående eller kopplade hus	~~~~~	

Fastigheten omfattas av stadsplan P128G för del av kvarteret Gudmund, fastställd 1959-10-03. Markanvändningen är bostadsändamål med fristående eller kopplade hus i 2 våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Restande del av kvarteret får bebyggas i 3 våningar för bostadsändamål. Götgatan föreslås i gällande plan P126E vara utformad utan utfart på Ringgatan med vändplan. Området som idag används som parkering mellan Götgatan och järnvägen omfattas av planer vilka medger gata, park och allmänt ändamål.

Förordnanden

Planområdet ligger inom grundvattenområde med måttlig grundvattentillgång, 1-25 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet ska risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

Dispens från vattentäktens skyddsföreskrifter krävs för schaktning, pålning och eventuell spontning.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Detaljplanen omfattar i sin helhet fastigheten Luthagen 41:3. Fastigheten utgör den största delen av kvarteret Gudmund. De övriga båda fastigheterna inom kvarteret, Luthagen 41:1 och 41:2, ingår inte i planen. I norr gränsar planen till Ringgatan, i söder till Tegnégatan, i öster till Götgatan och i väster mot kvarterets innergård.

Planområdet omfattar fastigheten Luthagen 41:3 som är cirka 0,35 ha.

Markägoförhållanden

Luthagen 41:3 är privatägd.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen antas andra kvartalet 2013 och att byggstart kan ske tidigast efter sommaren 2013.

Genomförandetid

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

Kulturarv och stadsbild

Förutsättningar

Kv Gudmund ligger inom Riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset motiveras av Uppsalas stadslandskap – sedan medeltiden präglad av kyrkans, centralmaktens och universitetets monumentala byggnader och raka tillfartsvägar från 1600-talet.

Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Planområdet ligger i yttre delen av Uppsalas innerstad. Inom innerstaden står i Översiktsplan 2010 att kulturhistoriska värden alltid ska beaktas i samband med omvandlingar och förändringar. Detta så att stadens identitet förstärks och utvecklas.

Planområdet gränsar till en särskilt värdefull bebyggelsemiljö ("Bortre Luthagen") enligt KF-beslut, 1988. Inom kommunalt kulturmiljöområde bör det i samband med väsentliga förändringar inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö klargöras i vilken utsträckning objekten är skyddsvärda.

Planområdet är inte en del av den samlade kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen men kan möjligen ändå påverka denna. För att förhålla sig till den omgivande värdefulla bebyggelsemiljön bör nya byggnader inom planområdet anpassas till den omgivande stadsstrukturen.

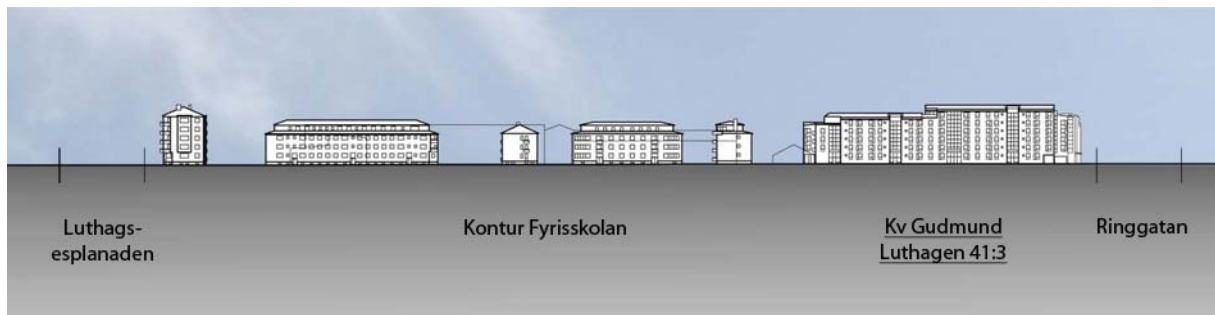
Detta tillsammans med att kv Gudmund ligger i den yttre gränsen för Luthagen och utgör en övergång till Fyrisvallens större skala med sex våningar och en indragen sjunde motiverar att hörndelen vid Ringgatan-Götgatan kan ges en högre byggnadshöjd än övriga byggnadsdelar inom kvarteret. Detaljplanen föreslår här en byggnadshöjd om sex våningar.

För att ta upp mötet mot Luthagen i stort trappas byggnadshöjden ner längs Ringgatan, Götgatan och Tegnérsgatan.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Den befintliga tegelbyggnaden är uppdelad i tre volymer och innehåller idag ett elevhem och en cateringfirma. Tvärs igenom kvarteret finns en gångbana anlagd. Gångavståndet till centrum, Stora torget, är mindre än 1,5 kilometer.



Elevation längs Götgatan mellan Luthagsesplanaden och Ringgatan mot sydväst.

(a-sidan arkitektkontor)



Elevation längs Ringgatan mellan Fyrisvallen och Kyrkogårdsgatan mot sydost.

(a-sidan arkitektkontor)

Bebyggelsen i Luthagen utgörs till största delen av bostadshus från 1930-1960-talen i en tre- till fyra våningsskala. Inslag finns både av lägre äldre bebyggelse och högre hus i sex våningar längs Luthagesplanaden. Byggnaden utmed Sturegatan inom Luthagen 41:2 är uppförd i fyra våningar och Luthagen 41:1 är i tre våningar. Byggnaderna utmed Tegnérsgatan och Götgatan inom det angränsande kvarteret Rota är utförda i tre våningar med en fjärde indragen. Norr om Ringgatan finns radhus och villor i två våningar. På andra sidan om Dalabanan, har nya bostadshus på Fyrisvallen uppförts i fyra till sex våningar med en sjunde indragen i vissa partier. Inom kvarteret Seminariet har det i april 2012 antagits en detaljplan för nya bostäder med förslag till bebyggelse mot Ringgatan på sex våningar. Detaljplanen är överklagad (mars 2013).

Förändringar

B, BC

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner angående tillskott av bostäder centralt i Uppsala. Planområdets läge längs Ringgatan och Götgatan ger förutsättningar för verksamheter i bottenplan. Planen tillför ca 80 lägenheter om ca 6800 kvm BOA.

IV-VI

På grund av buller främst från järnvägen och Ringgatan skall den föreslagna bebyggelsen vara sluten mot Ringgatan, Götgatan och Tegnérsgatan. I kvarterets inre del föreslås en lägre byggnadskropp i fyra våningar som delar upp gården i två mindre bostadsgårdar. Bebyggelsen i hörnet Ringgatan-Götgatan i sex våningar skapar ett hörn som svarar mot den nya högre bebyggelsen på Fyrisvallen.



terrass

För att ta upp mötet mot Luthagen i stort trappas byggnadshöjden ner längs Ringgatan, Götgatan och Tegnérsgatan. Längs Ringgatan är byggnadshöjden fem våningar med en nedtrappning till fyra våningar närmast Luthagen 41:2. Längs Götgatan trappas byggnadshöjden från sex våningar vid Ringgatan ner till fyra våningar närmast Tegnérsgatan. Längs Tegnérsgatan görs en nedtrappning till tre våningar närmast Luthagen 41:1. Trappningarna ger också möjligheter att ge kvarteret ett flertal terrasser som arkitektoniskt tema.



p1

p2

Omgivande bebyggelse har idag en brokighet med sadeltak, säteritak och platta tak med låga takvinklar. Planbestämmelser reglerar högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd, och olika typer av takformer tillåts inom ramen för totalhöjden. Skissförslaget som utgör underlag till detaljplan är utformat med pulpettak. För pulpettak ska byggnadshöjd beräknas från byggnadens lägsta sida vilken ska veta mot gata.

Byggnader ska placeras i fastighetsgräns mot Götgatan och Tegnérsgatan för att skapa ett tydligt gaturum på de gatorna. Mot Ringgatan ska byggnader placeras mot byggrättslinjen mot förgårdsmark för att följa fasadlinjen på intilliggande byggnader längs gatan.



*Förslagsskiss, perspektiv från Ringgatan vid järnvägs korsningen
(KARAVAN arkitektur och landskap)*

v4

För att byggnaderna skall ansluta till karaktärsdragen av omkringliggande bebyggelse gällande färg och detaljutformning föreslås att fasaderna putsas och att utvalda fönsterpartier kan markeras med avvikande fasadmaterial. Färgsättningen ska förhålla sig till Luthagens samlade färgskala. Viktigt är att de större sammanhängande fasaderna mot framförallt Götgatan gestaltningsmässigt bryts upp för att minska projektets skala. Burspråk och balkonger placerade högre än 3 meter ovan gatunivå får kraga ut högst 1,2 meter över gatumark.



Förslagsskiss, perspektiv från Tegnergatan – Götgatan. I förslaget bryter balkonger och rillor i betong och puts upp fasaden och ger en djup- och skuggverkan. (a-sidan arkitektkontor)

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Luthagen domineras av bostäder med inslag av större arbetsplatser som skolor och vårdinrättningar. Det finns ett antal mindre kommersiella lokaler främst längs Geijersgatan mellan Wallingatan och Sysslomansgatan. Enligt en utredning som gjorts för Börjetull (Spacescape AB, Levande gatustråk 2011-09-23) har särskilt Ringgatan och Götgatan förutsättningar för lokaler.

Sverkerskolan utgör närmaste grundskola och kan nå på ett trafiksäkert sätt längs Tegnergatan. I kv Seminariet ligger idag friskolan Uppsalas Musikklas-

ser, vilka måste korsa Ringgatan för att nå kvarteret. Därtill ligger gymnasiet Fyrisskolan på ett avstånd av ca 50-100 meter från planområdet på andra sidan Götgatan..

Förändringar

BC1

För att skapa förutsättningar för att översiktsplanens ambition om att en starkt innerstadskaraktär ska tillgodose, medges lokaler i hela bottenvåningen. Lokaler ska vara avsedda för centrumändamål såsom handel, servering eller andra publika verksamheter. Kontor eller samlingslokaler ingår också i centrumändamål.

BC2

I en mindre del av bottenvåningen mot Tegnérgatan krävs lokal i bottenvåning.

Parker och bostadsgårdar

Förändringar

• • • •

En förgårdsmark mot Ringgatan ger förutsättningar att bevara gaturummets lummiga karaktär och utvecklar Ringgatans konsekventa gaturum. Förgårdsmarken kan trädplanteras och förses med cykelparkering.

lek

● ○ ● ○

Bostadsgårdarna ska rymma både uteplatser till lägenheter i bottenplanet och ytor för lek och vistelse för samtliga boende. Gårdarna som är underbyggda med parkeringsgarage ska vara planteringsbara och utföras så att mindre träd kan planteras för att ge ett välbehövligt inslag av grönska. Gårdarna är orienterade i ett gynnsamt väderstreck som medger solinstrålning under en stor del av dagen. Utöver den gemensamma gården får samtliga bostäder i byggnaden tillgång till antingen balkong eller privat uteplats. Några lägenheter på översta våningen får tillgång till takterrass.



Förslagsskiss, perspektiv gårdssida.

(a-sidan arkitektkontor)



Förslagsskiss, illustration av markplanering. (KARAVAN arkitektur och landskap)



Förslagsskiss, perspektiv från Ringgatan. (KARAVAN arkitektur och landskap)

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

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

v3

Entréer skall vara genomgående mellan gata och gård för att tillgodose tillgängligheten till uteplats för funktionshindrade.

+ + + + +
+ + + + +
+ + + + +

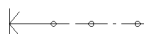
För att hantera den höjdskillnad som uppstår mellan marknivån och den upphöjda gården skall trappa uppföras för att tillgodose tillgängligheten till gården. Trappan skall i bredd uträckas så att andelen synligt garagebjälklag minimeras.

Trafik

Förutsättningar och förändringar

Gatunät

Samtliga gator kring kv Gudmund är dubbelriktade för fordonstrafik. Planområdet gränsar också mot Ringgatan vilken har karaktär av huvudgata genom Luthagen. Ringgatan har en trafikvolym av ca 4000 fordon/dygn. Götgatan och Tegnégatan är lokalgator med liten trafikmängd. Utfart får inte ske från detaljplaneområdet till Ringgatan av trafiksäkerhetsskäl.



Planskild järnvägs korsning

Enligt Översiktsplanen är en planskildhet mellan järnvägen och Ringgatan önskvärd. För att kunna skapa en planskild korsning krävs vissa anpassningar i gatunätet. I samband med planarbetet för Seminariet norr om järnvägen har trafiktekniska studier gjorts för sänkningen av Ringgatan, vilka är relevanta även söder om järnvägen.

Götgatan behöver stängas för trafik vid en ombyggnad, eftersom anslutningen till Ringgatan då skärs av. En vändplan som är tillräckligt stor för underhållsfordon behöver därför skapas och utanför den behövs en ca 50 meter lång ramp för gång- och cykeltrafik. Dessa anpassningar kan ske på befintlig gatumark och påverkas inte av planförslaget.

Parkering, angöring, utfart

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten. Gällande parkeringsnorm medför ett behov av cirka 60 parkeringsplatser.

Parkeringen ordnas i ett källargarage, med en in- och utfart mot Götgatan invid Ringgatan. Infarten på hörnet ska fungera både på det befintliga gatunätet och efter en framtida ombyggnad till en planskild korsning på Ringgatan.

n

För att erhålla en trafiksäker utfartslösning från garaget regleras markhöjden på utfarten för att säkerställa en väntplats innan utfart kan ske mot Götgatan.

v1

En avfasning av byggnadens innerhorn ska ske för att ge fri sikt mot trottoaren längs Götgatan.

Kollektivtrafik

Buss nummer 42, Mjuka Linjen, har hållplatslägen på Götgatan invid planområdet. Buss nummer 9 följer Ringgatan och Sysslomansgatan i planområdets närhet. Hållplats för skolbussar till Fyrissskolan finns på Götgatan.

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

Det finns inga separat cykelbanor eller cykelvägar som ansluter till planområdet.

I det aktuella projektet föreslås cykelparkeringar för totalt ca 55 cyklar dels längs gången på gården mellan Ringgatan och Tegnégatan, dels på förgårdsmarken längs Ringgatan.

Mark, vatten och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Marknivån inom fastigheten ligger på ca +9 meter. Tidigare undersökningar i närområdet antyder att undergrunden inom fastigheten kan förväntas bestå av ett ytlager av fyllning ovan kohesionsjord, såsom lera, ner till 10-20 meter. Därunder följer friktionsjord som i sin tur vilar på berg. Friktionsjorden utgörs sannolikt av sediment av sand och grund ovan fastare lager av morän. Leran har normalt ca 2 meter fastare lager, med så kallad torrskorpa, i den övre delen. Därunder är leran lös till halvfast. (Översiktligt PM geoteknik, Bjerking 2011)

Den föreslagna byggnationen kommer att kräva en grundläggning med hjälp av pålar. Med bedömda lerdjup blir pålarna sannolikt spetsbärande, så kallade stödpålar. Det innebär att pelarna vilar på fastare jordlager eller berg. Geoteknisk undersökning ska ske innan bygglov kan beviljas.

Risk för sättningar ska särskilt beaktas vid entréer, garageinfarter och ledningsanslutningar där sättningar måste undvikas.

Grundvattnets trycknivå är i tidigare utredningar noterad kring +6 meter vilket motsvarar en nivå ca 3 meter under befintlig marknivå. Trycknivån förekommer inte som en fri vattenyta i leran utan erhålls då leran punkteras. Vid schaktarbeten har man alltså ingen direkt kontakt med grundvattnet, utan bara med markvatten som förekommer i fyllningslagret ovan leran (Översiktligt PM geoteknik, Bjerking 2011). Dispens från vattentäktens skyddsföreskrifter krävs för schaktning, pålning och eventuell spontning.

Inför byggnation ska en inventering av omkringliggande byggnader, anläggningar och verksamheter som underlag för val av lämpliga grundläggningsmetoder, schaktförfarande med mera. Omgivningspåverkan kontrolleras före, under och efter schakt- och grundläggningsarbetena. Kontroll ska ske med hjälp av sedvanliga avvägningar, vibrationsmätningar, grund- och markvattenobservationer, för att arbetsmetoder vid behov snabbt ska kunna justeras.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

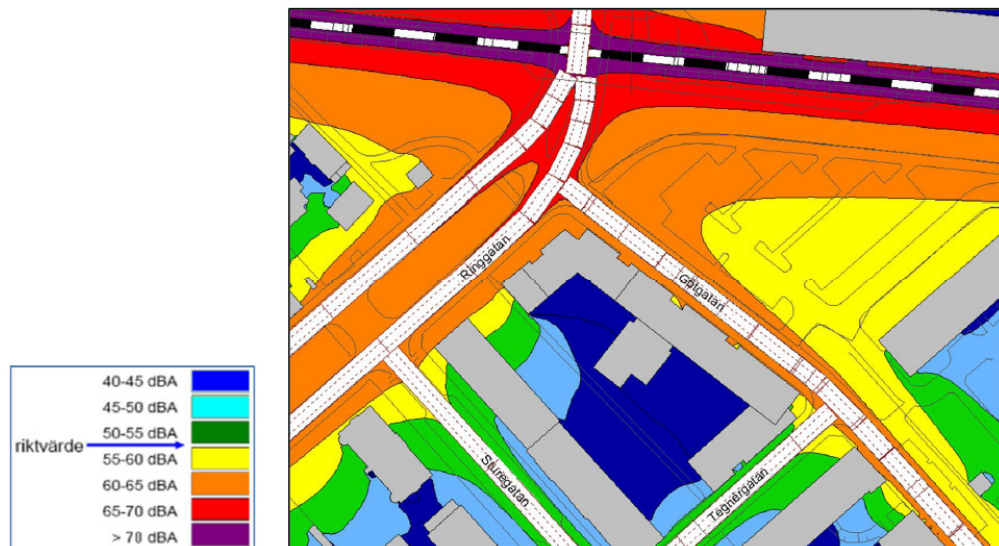
Trafikbuller och vibrationer

Dalabanan kan ge upphov till buller- och vibrationsstörningar och avståndet mellan planområdet och järnvägsområdet är ca 50 meter. Enligt riksdagens riktvärden för väg- och järnvägsbuller vid nybyggnad av bostäder ska buller understiga 55 dBA(ekv) och 70 dBA(max) vid uteplats, och 30 dBA(ekv) och 45 dBA(max) inomhus.

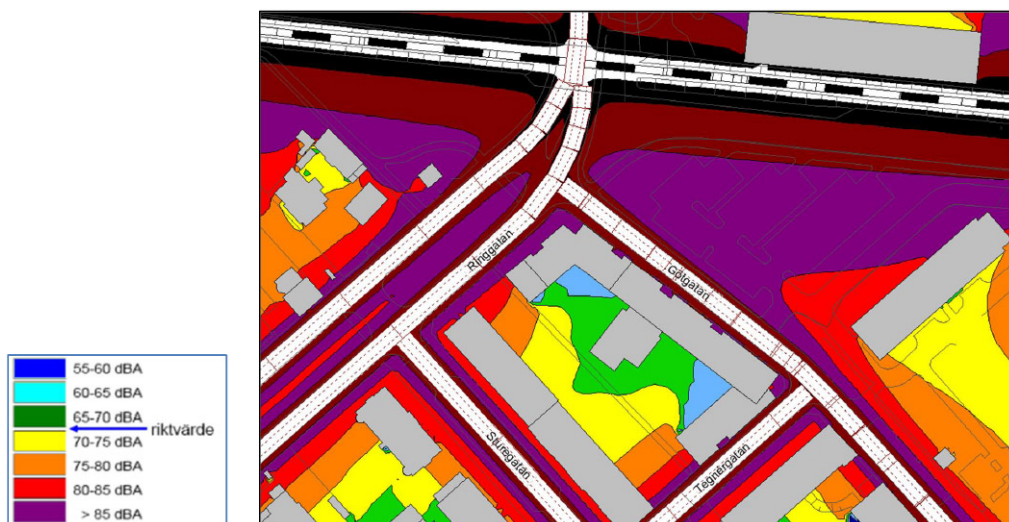
Närheten till Dalabanan skulle också kunna ge upphov till störande vibrationer. Översiktsplan 2010 anger att vibrationer i byggnader inte får överstiga 0,4 milimeter/sek (rms 1-80 Hz). Byggnaden ska mot den bakgrunden utföras så att värdet 0,4 mm/s inte överskrids.

Planområdet gränsar också mot Ringgatan med en trafikvolym av ca 4000 fordon/dygn.

De högsta beräknade ljudnivåerna från väg- och järnvägstrafik finns på fasaderna mot Ringgatan och Götgatan med ekvivalenta ljudnivåer i spannet 56-62 dBA och 81-90 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdena på 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå uppfylls därmed ej på någon del av dessa fasader. Fasaderna mot Tegnérsgatan och gavlar mot syd-väst beräknas med något undantag få ljudnivåer lägre än 55 dBA ekvivalentnivå. Vad gäller maximal ljudnivå beräknas hela fasaden mot Tegnérsgatan och delar av fasaden mot Sturegatan få ljudnivåer högre än 70 dBA. Mot gården visar beräkningarna på bullernivåer mellan 40-45 dBA ekvivalent för flertalet lägenheter



Redovisning av ljudutbredningen två meter över mark för ekvivalent ljudnivå.
(WSP Akustik)



Redovisning av ljudutbredningen två meter över mark för maximal ljudnivå.
(WSP Akustik)

En bullerskärm mot järnvägen mellan Ringvägens korsning med järnvägen och Fyrisskolan har utretts. Bullerskärmen medför en sänkning av bullernivån för Götgatan motsvarande 1-2 dBA ekvivalent och maximal ljudnivå. Övriga fasader beräknas få marginell effekt av skärmen. Skärmens effekt bedöms vara obetydlig och ett uppförande kan inte motiveras.

I Uppsala och andra större tätorter uppstår ofta en motsättning mellan målsättningen att förtäta i kollektivtrafikhärlägen och att klara gällande riktvärden för visst buller utomhus. Läget motiverar avsteg från riktvärdena enligt Boverkets riktlinjer.

Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun har som intention att möjliggöra för ett tillskott av bostäder centralt i Uppsala. Detaljplaneområdet ligger i kanten av Uppsalas centrala delar med god tillgång till kollektivtrafik.

v2

Med avstegsfall från bullerriktvärdena utformas lägenheterna så att minst hälften av boningsrummen samt uteplats har en tyst eller bullerdämpad sida på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För gavlarna i sydväst som beräknas få ljudnivåer över 55 dBA ekvivalentnivå och över 70 dBA maximalnivå kan uteplatser där delvis glasas in eller alternativt kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser på innergården.

v2

Vibrationsdämpande åtgärder

Byggnaden ska utföras så att värdet 0,4 mm/s inte överskrids. Det kan uppnås genom till exempel pålning, gjuten stomme och korta spännvidder i bjälklag.

Risk

I Järnvägen i samhällsplaneringen, Banverket juni 2009, och Förstudie för Dalabanan, Trafikverket 2011-12-20, framhålls att risken generellt för järnvägsolyckor är mycket liten. Under de senaste 100 åren har det skett ett fåtal olyckor, och ingen människa har i Sverige omkommit till följd av transporter av farligt gods på järnväg. Man konstaterar också att andelen farligt gods som transporteras via järnväg är mycket liten.

I de generella råd om avstånd till järnvägsanläggningar sägs att det att

bebyggelse inte bör tillåtas närmare än 30 meter från järnvägen. Detta för att ge en säkerhetszon för urspårning och räddningsarbete. Vidare är det mycket svårt att nå god boendemiljö i bebyggelse som ligger närmare järnvägen än 50 meter, detta på grund av buller och vibrationer.

Enligt förstudien för Dalabanan trafikeras delsträckan Uppsala-Sala idag av 2,6 godståg per dygn. Med den uppgradering av banan som förstudien behandlar antas 8 godståg per dygn för delsträckan. Förstudien beskriver att hastigheten på den framtida godstrafiken inte förutsätts öka nämnvärt. Man konstaterar att det är okänt om den ökade trafikmängden inbegriper en ökad hantering av farligt gods.

I Järnvägen i samhällsplaneringen står vidare att den vanligaste olyckan är urspårning. Urspårning kan exempelvis ske på grund av hinder på spåret eller vid växelfel. I detta sammanhang innebär närhet till plankorsningar och mötesstationer en viss förhöjd risk för olyckor. Man framhåller här att vid urspårning hamnar nästan alltid vagnarna inom en vagnslängds avstånd från spåren. Avståndet påverkas inte nämnvärt av tågets hastighet eftersom rörelsekraften är i tågets färdriktning.

Den planerade byggrätten ligger ca 50 meter från spårytterkant på Dalabanan, vilket gör att den faller utanför det område som bör undantas för bostadsbebyggelse. Planområdet ligger ca 200 meter från närmaste växelpunkt, mötesstationen g:a Uppsala Norra väster om planområdet. Avståndet är långt och det finns befintlig bebyggelse i linjen mellan planområdet och växlingspunkten.

Planområdet ligger närmare plankorsningen till Ringgatan, ca 50 meter.

Planområdet ligger dock utanför de 30 meter som utgör den närmaste säkerhetszonen närmast järnvägen och utanför det område som kan tänkas beröras vid en eventuell urspårning med tanke på rörelsekraft och tågets färdriktning.

Detta sammantaget med att både den befintliga och projekterade godstrafiken enligt förstudien är av liten omfattning gör att risknivån kan sägas vara acceptabel.

Brand

Utrymme mellan byggnad fastighetsgräns finns så att utryckningsfordon kan angöra fastighetens gårdssida från Ringgatan och Tegnérsgatan.

Översvämning

Planområdet ligger inom område definierat som mark med viss sannolikhet för översvämning mellan 100–1000-årsflödet (i enlighet med Uppsala kommuns översvämningskarta).

I Länsstyrelsens rapport "Översvämningsrisker i fysisk planering", 2006, anges att sammanhållen bostadsbebyggelse bör anläggas inom markområden med låg sannolikhet för översvämning. Man anger att enstaka villor och ex byggnader av mer robust konstruktion kan förläggas inom markområde med viss sannolikhet för översvämning. ÖP 2010 anger att områden som kan översvämmas inte ska bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas för att hantera och minimera eventuella konsekvenser av översvämning.

Bebyggelsen som är föreslagen ligger inom område med viss sannolikhet för översvämning i 1000-årsflödet. Den något förhöjda risken hanteras genom en robust konstruktion med lägenheter upphöjda från gatunivån där inga bostäder får ha färdigt golv under omgivande gatunivå.

- b El-anläggningar som kan ta skada av översvämning ska förläggas över översvämningsnivån eller i vattensäkert rum.

Markföroreningar

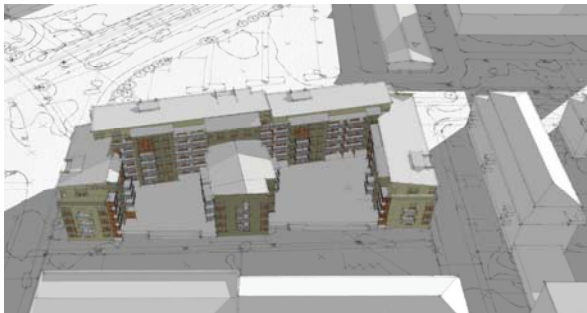
Området bedöms inte vara negativt miljöbelastat av tidigare verksamhet och markanvändning.

Luft

Planområdet ligger inom en del av staden där miljökvalitetsnormer för kvävedioxid inte överskrids (Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbund, 2010)

Solinstrålning

Den nya bebyggelsen regleras avseende höjder och avstånd till fastighetsgräns så att angränsande befintlig bebyggelse inte ska skuggas mer än vad som kan anses vara normalt i Luthagen.



Mot norr, vår- och höstdagjämning 07.00



Mot norr, midsommar 07.00



Mot norr, vår- och höstdagjämning 12.00



Mot norr, midsommar 12.00

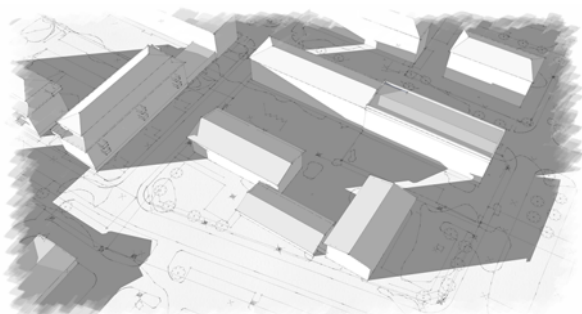


Mot norr, vår- och höstdagjämning 18.00

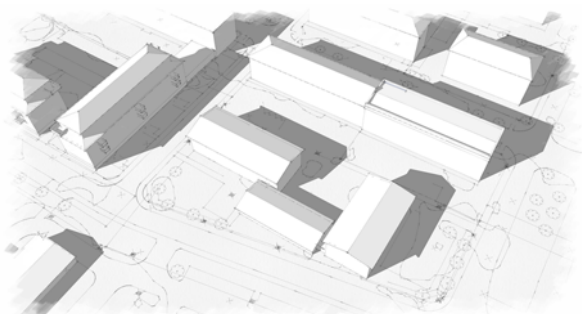


Mot norr, midsommar 18.00

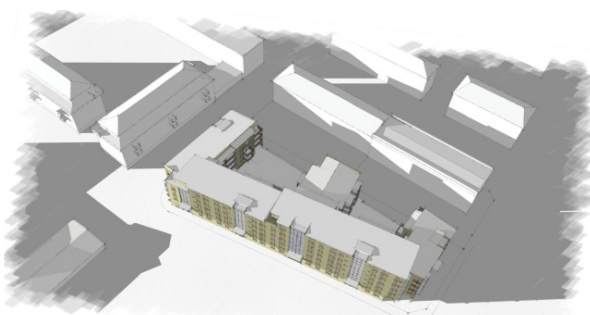
Befintlig bebyggelse inom Luthagen 41:3 är låg och skuggar omgivningen i liten utsträckning. Dock skuggar befintliga byggnader i kvarteret Rota idag bebyggelsen i kvarteret Gudmund under tidiga morgontimmar.



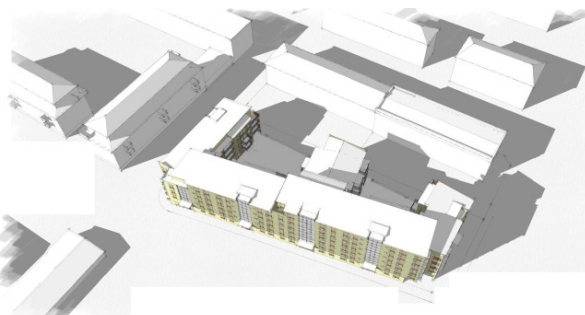
*Befintlig bebyggelse
Mot söder, vår- och höstdagjämning, kl 07.00*



*Befintlig bebyggelse
Mot söder, midsommar, kl 07.00*



*Förslag
Mot söder, vår- och höstdagjämning, kl 07.00*



*Förslag
Mot söder, midsommar, kl 07.00*

Från vårdagjämning till höstdagjämning skuggas inte angränsande byggnader inom kvarteret Gudmund efter kl 08.00.



*Förslag
Mot söder, vår- och höstdagjämning, kl 08.00
(a-sidan arkitektkontor)*

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

VA, dagvatten

Inom området mellan järnvägen och Götgatan planerar Uppsala Vatten för ett underjordiskt utjämningsmagasin för spillvatten.

Flera möjliga anslutningspunkter finns för vatten och avlopp. Med hänsyn till den möjliga framtida sänkningen av Ringgatan är anslutningspunkter mot denna olämpliga.

Ledningsnätet uppges av Uppsala Vatten ha tillräcklig kapacitet för att hantera den ökning av dagvattenavrinning som kan väntas.

Området ligger inom skyddsområde för vattentäkt samt ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Avfall

Hämtningen av hushållsavfallet ska kunna ske från den angränsande gatan (troligen Götgatan) i enlighet med arbetsmiljöverkets regler utan backrörelser och med en angöringsplats i samma nivå som avfallsrummet.

Vid en eventuell ombyggnad av gatunätet för en sänkning av Ringgatan måste vändplanen på Götgatan dimensioneras för hämtningsfordon. Vändplanen ingår dock inte i planområdet.

El, värme, tele och bredband

Flera möjliga anslutningspunkter finns för teknisk infrastruktur. Med hänsyn till den framtida sänkningen av Ringgatan är anslutningspunkter mot denna olämpliga. Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän plats.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Geoteknik

Byggherren ska löpande ta fram en riskanalys för projektet som berörda grannar får ta del av under processen. Omgivningspåverkan kontrolleras före, under och efter schakt- och grundläggningsarbetena.

Åtgärder ska vidtas vid grävarbeten för att minimera påverkan av grundvattennivån. Detta skulle exempelvis kunna ske genom att en spont drivs ner nära fastighetsgränsen. Grävarbeten skulle då kunna ske bakom sponten vilken skulle utgöra en fördämning mot angränsande fastigheter. Exempel finns också på att sponten lämnats i marken efter avslutad byggnation för att ytterligare minimera risken för läckage.

Geoteknisk undersökning ska ske innan bygglov kan beviljas. Risk för sättningar ska särskilt beaktas vid entréer, garageinfarter och ledningsanslutningar där sättningar måste undvikas.

Dispens från vattentäktens skyddsföreskrifter krävs för schaktning, pålning och eventuell spontning.

Kulturarv

Byggherren bekostar och ansvarar för att en bebyggelsehistorisk fotoinventering av befintlig bebyggelse görs innan rivningslov beviljas.

Ledningar

Då byggrätten i förslaget går till fastighetsgräns mot gata påverkas befintlig vattenledning längs Tegnérgatan. Ledningen ligger idag på ett avstånd av 1 meter från plangränsen och skall flyttas till ett avstånd av minst 4 meter från plangränsen. Flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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.

Dagvatten

Då förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsat avleds dagvatten från planområdet till befintliga ledningar för dagvatten för omhändertagande utom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Stadsbild

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden inom ett begränsat område, eftersom planen medger högre bebyggelse. Detaljplanen är utformad med hänsyn till skala och höjd i angränsande kvarter.

Kulturarv

Befintlig bebyggelsen har visst kulturhistoriskt värde som har dokumenterats genom fotografering. Förändringen bedöms inte vara i konflikt med gällande beslut för skydd av kulturmiljö eller befintliga värden.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Förslaget har ingen påverkan.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå inte får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat vattenförsörjning, med måttlig grundvattentillgång under lera, 1- 25 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet ska risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

På grund av de geotekniska förhållandena är möjligheterna små till infiltration av dagvatten. Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjord mark vilket minskar fördröjning av dagvatten. Genom den marginella förändringen anses planen inte ha någon påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten enligt Miljöbalken för recipienten Fyrisån.

Resurshushållning

Nya byggnader som uppförs inom den befintliga stadsstrukturen medför ett effektivt resursutnyttjande. Behovet av och trycket på allmänna anläggningar i form av parker och infrastruktur ökar. Några tröskelvärden bedöms inte överskridas som konsekvens av planen och nya anläggningar behöver inte anläggas som en konsekvens av planen.

Hälsa och säkerhet

Intilliggande bostäder kommer att skuggas mer än idag (se *Hälsa och säkerhet*), men inte mer än vad som kan anses vara normalt i Luthagen.

Som kompensation för det bullerutsatta läget ska lägenheterna utformas så att minst hälften av boningsrummen har en tyst eller bullerdämpad sida samt att alla lägenheter har tillgång till en bullerdämpad uteplats.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden.

Sociala aspekter

Trygghet och stadsliv

Levande bottenvåningar eftersträvas i innerstaden som ett sätt att skapa ökad hållbarhet. Blandade funktioner i staden gör gatorna levande under en större del av dagen och uppmuntrar till mänskliga möten.

Barnperspektiv

Bostadsgårdarnas utformning möjliggör utevistelse för barn i ett relativt skyddat läge. Bostadsbyggande i stadsmiljö ger korta avstånd vilket ger en möjlighet att promenera till sin skola.

Tillgänglighet

Gården nås genom genomgående entréer mellan gata och gård. Den höjdskillnad som den upphöjda gården har mot omkringliggande mark tas upp av trappor. Genomgående entréer tillgodoser tillgänglighet från alla bostäder till gården.

Upplåtelseformer

Den befintliga bebyggelsen innehåller ett elevhem med hyresbostäder. Det är en bostadstyp som det finns brist av i Uppsala idag.

Upplåtelseformen regleras inte i detaljplan. Det aktuella projektet planeras att bli bostadsrätter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun och MB 3, 4 och 5 kap.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresse för järnväg enligt MB 3:8 på grund av närheten till Dalabanans behov av reservat för framtida dubbelspår. Detaljplanen tar erforderlig hänsyn till järnvägsintresset genom att rekommenderade skyddsavstånd beaktats. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljökvalitetsnormerna för luft enligt miljöbalkens kapitel 5.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde. Detta medför att miljöbalkens 7 kap berörs. Med hänsyn taget till exploateringsens geotekniska skyddsåtgärder bedöms planförslaget vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i januari 2013, reviderad i mars 2013 inom markerade stycken.
Därutöver har endast mindre redaktionella ändringar gjorts.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2012-06-14 |
| • granskning | 2012-12-13 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2013-04-11

Laga kraft:

2014-05-09

Nytt laga kraft datum ersätter tidigare datum 2013-10-17 enligt beslut från Högsta domstolen 2014-03-20 om återställande av försutten tid.
--