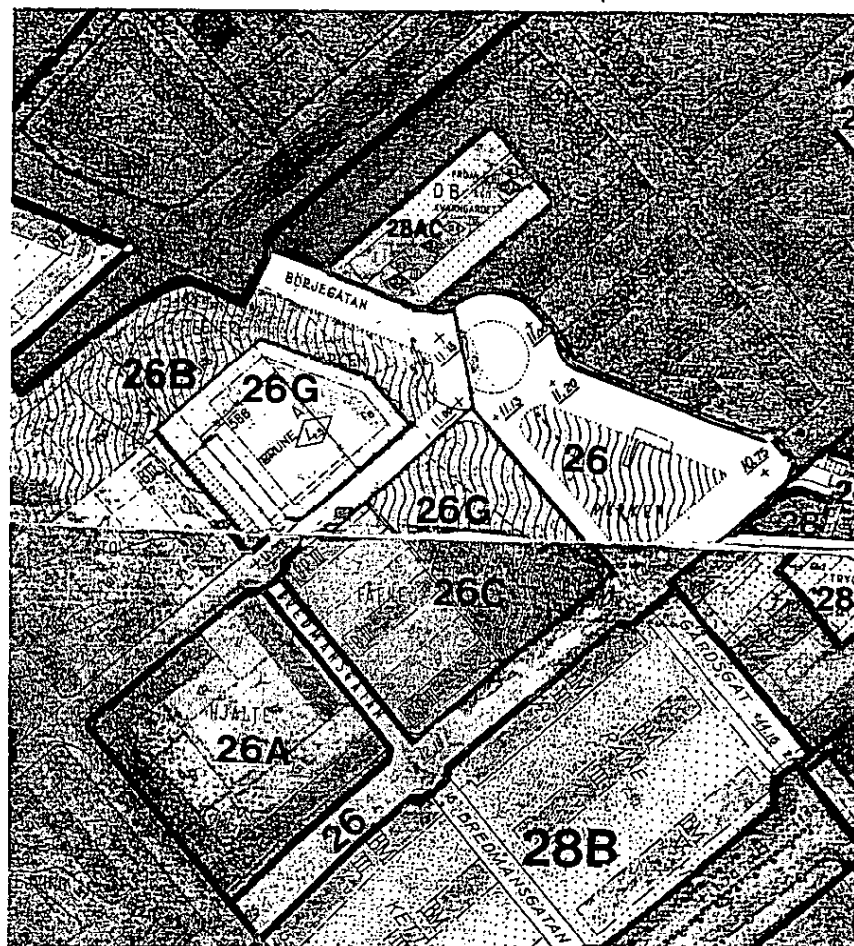


Detaljplan för
Del av kv. Fåfne
Luthagen 1:2, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget med beteckningen Dp 01/20101 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Byggnadsnämnden har erhållit en förfrågan från Tekniska kontoret gällande planändring på del av fastigheten Luthagen 1:2 i kv. Fåfne. Syftet med planändringen är att på parkmark uppföra bostadsbebyggelse. Samtidigt överlåter kommunen 3,8 meter av parkmark till brf. Fåfne.
I stadsdelen är andelen hyresrätter underrepresenterad. Uppsalahem AB har framfört intresse att få förvärva mark för bostäder i området och de har genom sin arkitekt upprättat en utredningsskiss, visande ett förslag till utformning.
- PLANDATA**
- Lägesbestämning**
Planområdet ligger fågelvägen ca. 1,3 km väst-nordväst om Stora Torget. Området begränsas av Kyrkogårdsgatan, Geijersgatan och Tegnergatan. I sydväst ligger tre bostadshus också de inom kv. Fåfne.
- Areal**
C:a 0,5 ha
- Markägoförhållanden**
Den aktuella parkmarken i kv. Fåfne som Uppsalahem AB önskar bebygga med hyresbostäder ägs av Uppsala kommun. Parkmarken ingår i fastigheten Luthagen 1:2.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** **Översiktliga planer**
För planområdet gäller översiktsplan för Uppsala stad som antogs av kommunfullmäktige i slutet av november 2002.



Detaljplaner

I den del av detaljplanen, som avser ny bebyggelse i kv. Fåfne, gäller plan Dp 26 C, fastställd 1947-02-06.

Kyrkogårdsgatan har en annan sträckning och Hedströmska kilen har en annan utbredning än vad gällande detaljplaner visar. Därmed kommer del av Dp 26 antagen den 2 november 1944 och del av Dp 26 B antagen den 31 januari 1947 även att omfattas av denna detaljplanehandling.

Program för planområdet

Planen har under tiden 3 april-22 maj 2002 varit ute på programsamråd. Byggnadsnämnden har den 2003-02-27 beslutat att låta skicka ut detaljplaneförslaget på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området består idag av gräsbevuxen parkmark, med inslag av större träd och buskar. Den innehåller även en mindre lekplats.

Geoteknik

Marken består av ca. 20 meter djup lera. Vid en markundersökning, på grannfastigheten Luthagen 1:23, utförd 1979, framkom att där fanns en återfylld lertäkt. Eventuellt kan denna återfylldnad sträcka sig in i planområdet.

En geoteknisk undersökning bör göras innan bygglovshandlingen

lämnas in.

Markföreningar

Markföreningar inom planområdet finns troligtvis inte, men vid schaktningsarbeten skall exploatören vara uppmärksam på jord som har en annorlunda färg då detta kan tyda på en markförening.

Radon

Husen skall byggas radonsäkert.

Kulturmiljö

Detaljplaneområdet ligger inom S:t Eriksområdet. I Översiktsplan för Uppsala stad som antagits av kommunfullmäktige i november 2002 beskrivs området som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö ur kulturhistorisk och arkitektonisk synpunkt och ska skyddas enligt KF:s beslut 1988.

Omgivande bebyggelse

I omgivningen runt om programområdet finns en varierad bostadsbebyggelse i 3-4 våningar med delvis inredda vindar. Husen närmst programområdet inom kv. Fåfne är trevånings lamellhus i rött tegel. Högsta totalhöjd på dessa hus är ca. 13,5 meter ovan mark. Övriga bostadshus på andra sidan om Geijersgatan är till största delen putsade i en ljus färgton och högsta totalhöjden är mellan 15 – 16 meter ovan mark.

Inom programområdet finns en telestation och en transformatorstation som måste beaktas vid placering av den nya huskroppen.

Ny bebyggelse

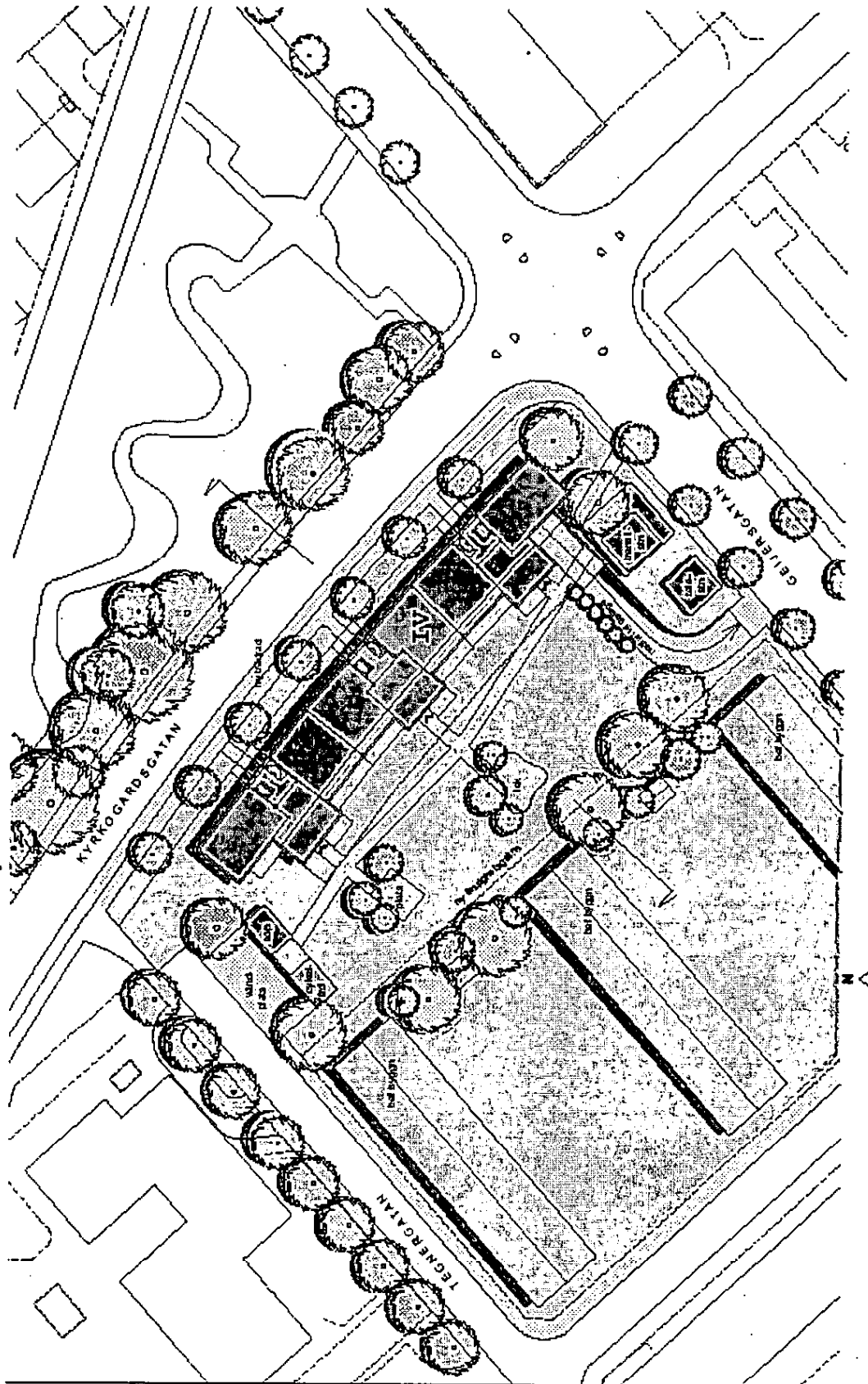
Det nya bostadshuset är tänkt att placeras längs med Kyrkogårdsgatan och även svagt följa gatans svängda linje. Avståndet mellan gata och hus är 10 m och rymmer cykel- och gångbanor om vardera 2 m. Innanför dessa kommer en 3 m bred trädallé och närmst huset finns plats för 3 m förgårdsmark, som inte kommer att hårdgöras mer än högst 25%. Denna placering av huset ger en tyst gård och huset kommer att fungera som en bullerskärm för de befintliga husen i kv. Fåfne. Bostadshuset kommer att uppföras med hyreslägenheter och Uppsalahem kommer att låta bygga och förvalta byggnaden.

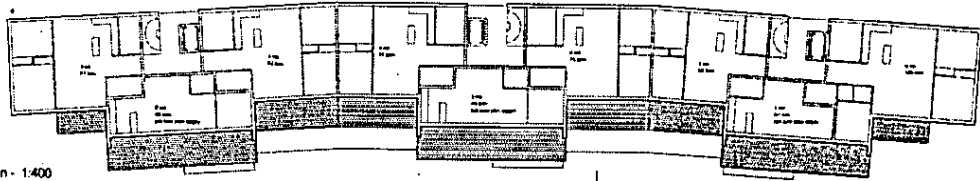
Huset är tänkt att byggas i 4 våningar med ett garage i källarplanet. Den högsta totalhöjden ovan mark blir som högst 14,1 meter. Fasaden ska huvudsakligen utgöras av puts och taket skall utgöras av röda takpannor alternativt ståndfalsad plåt. Sockeln ska vara ca 60 cm hög sockel vara markerad och ha grövre karaktär än fasaden i övrigt. Denna sockel följer huset in på gården och ger de boende i bottenplanet stora uteplatser. Huset får ett modernt formspråk som med god arkitektonisk utformning kan harmoniera med den befintliga bebyggelsen. Sammanlagd BTA blir ca. 4 840 kvm och boarean blir ca. 2 865 kvm. Antalet lägenheter blir ca. 36 st.

Entréerna ska vara genomgående. Huset får inte uppföras med

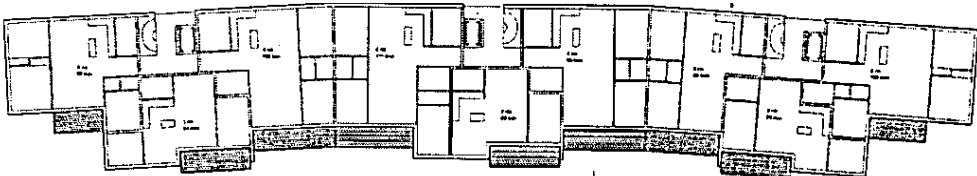
loftgångar.

Plats för sophus och cykelförråd har getts i detaljplanen.

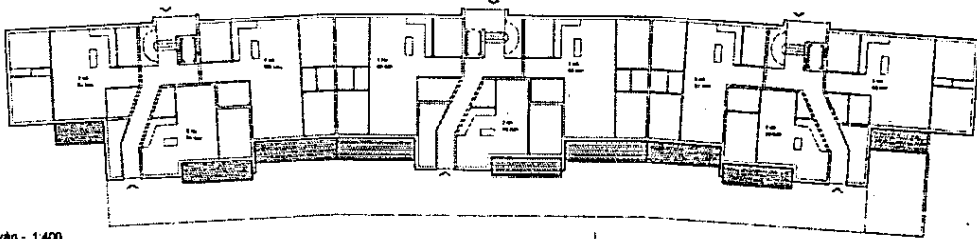




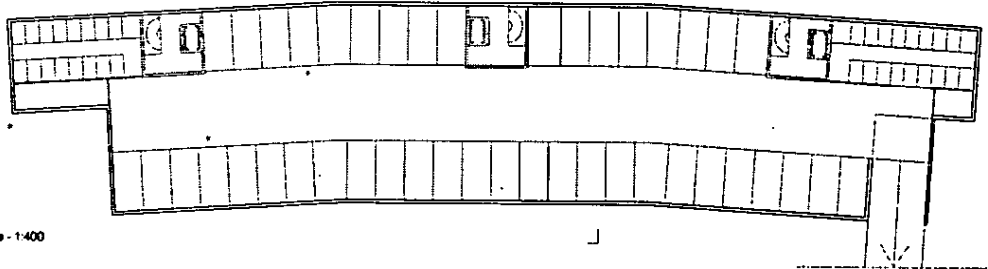
plan 4 - takvån - 1:400



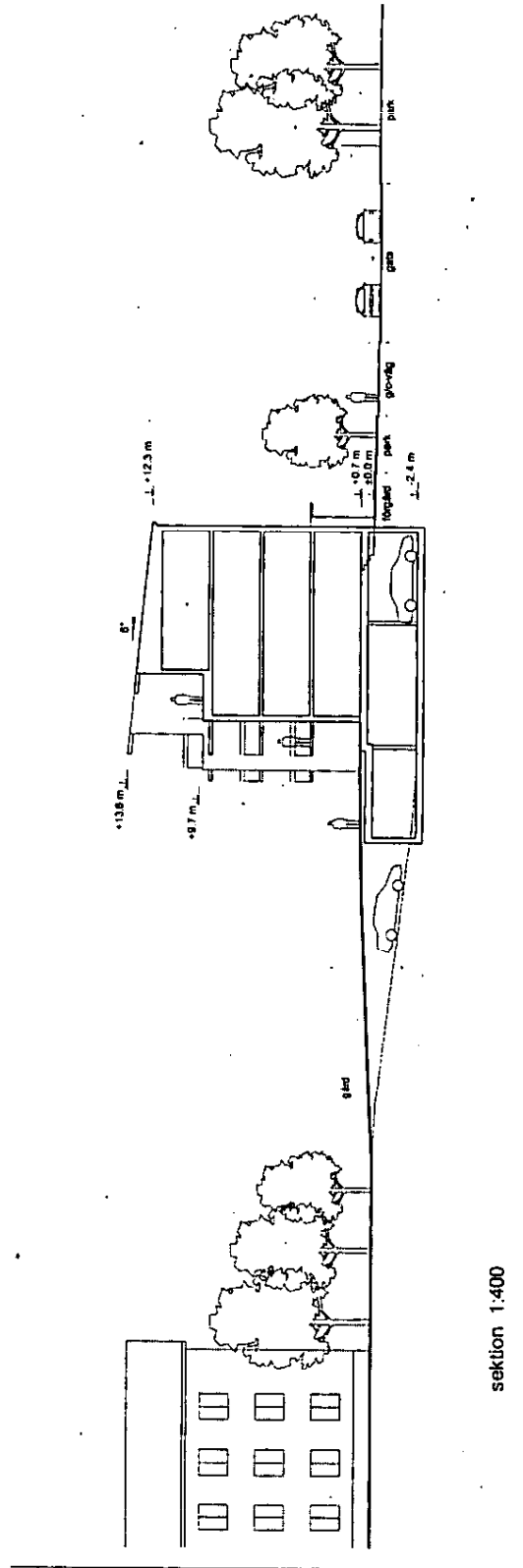
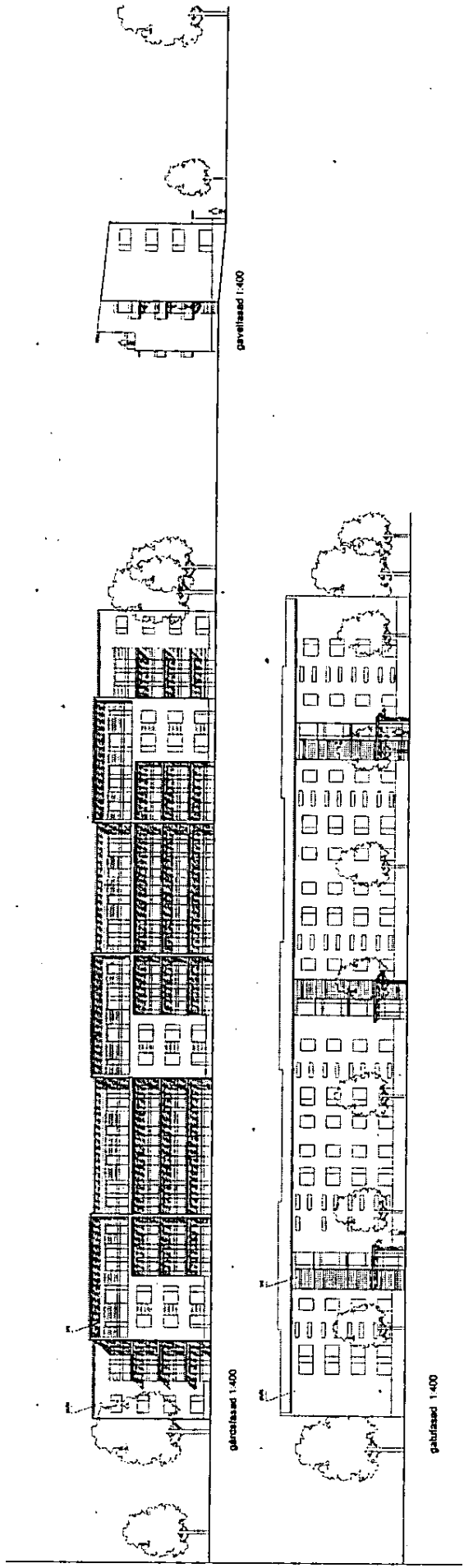
plan 2, 3 - mellanvån - 1:400



plan 1 - entrévävn - 1:400



plan K - källare - 1:400



sektion 1:400

Sociala förhållanden

De nya bostadshusen kommer att bli hyresrätter. I dagsläget finns endast ca. 17% hyreslägenheter i Luthagen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Hänsyn skall tas till rörelsehindrades framkomlighet. Hänsyn till andra funktionshinder kan och bör tas i det fortsatta arbetet med projektet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt, ca. 1,3 km från Stora torget. Förskola, skola och mataffärer finns inom gångavstånd.

Skyddsrum

Enligt räddningsverkets anvisningar finns inga medel idag till skyddsrumsbbyggande.

Friytor

Gården blir bilfri förutom nedfarten till garaget i källarplanet. Detta ger plats för gräsytor, träd, buskar och lek- och uteplatser. Ett flertal av de befintliga träden kommer att kunna sparas. Denna gröna gård kommer att bli en grön zon mellan de befintliga och de nya husen i kv. Fåfne.

Befintliga träd och buskar ska i möjligaste mån sparas längs fastighetsgränsen mellan brf. Fåfne och den nya fastigheten. En ny fastighetsgräns placeras 4,5 meter från befintliga hus i brf. Fåfne, som därigenom får en större tomt. En stor del av vegetationszonen kommer därmed att tillfalla brf. Fåfne.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Området begränsas av Kyrkogårdsgatan, Geijersgatan och Tegnér-gatan.

Trafikflöden

Trafikmängden på Kyrkogårdsgatan är idag 6 800 fordon / vecko-medeldygn och beräknas öka med ca 30 % fram till år 2020. För övriga gator finns inga räkningar. Kyrkogårdsgatan är en infarts-gata från nord-västra Uppsala och väg 272.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Kyrkogårdsgatan kommer gång- och cykelbanor att anläggas utanför planområdet.

Skolvägar

Skolbarnen kommer att kunna gå längs trottoarer till sina skolor. För de barn som går i skolor belägna på bussavstånd finns buss-hållplatser angränsande till planområdet.

Kollektivtrafik

Längs Kyrkogårdsgatan och Geijersgatan går det stadsbussar.

Parkering, cykelparkering, angöring och utfart

Parkeringen kommer att ligga i källarplanet, under den nya bostadskroppen och angöringen kommer att ske från Geijersgatan via en nedfart. Sammanlagt kan 43 p-platser rymmas i källarplanet. Med en parkeringsnorm på 0,8 ppl/lgh, kommer 29 parkeringsplatser att behövas för de boende i huset. I programförslaget finns ett överskott av 14 p-platser, som kan användas av boende i Luthagen, där det idag finns ett underskott på p-platser. Plats för cyklar kommer att finnas i källarplanet och ovan mark vid entréerna mot Kyrkogårdsgatan och på gårdssidan.

En vändplan kommer att anläggas i slutet av Tegnérgatan och sträcker sig även in på den nya bostadsfastigheten där beteckningen blir z. Sophus och cykelförråd placeras angränsande till denna vändplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nybyggnationen kan anslutas till vatten och avlopp.

Värmeförsörjning

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet i Geijersgatan.

El

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till elnätet.

Inom planområdet finns elanläggningar i form av en transformatorstation och en markförlagd 10 kV högspänningsledning som går över kvartersmark längs fastighetsgränsen till brf. Fåfne. För denna ledning kommer mark att reserveras genom ett u-område i detaljplanen. U-området kommer att ligga på brf. Fåfnes tomt och ett servitut ang. u-området, kommer att skrivas mellan brf. Fåfne och Vattenfall Sveanät AB. Vid transformatorstationen kommer mark att reserveras i form av ett E-område. När den nuvarande transformatorstationen byts ut bör Uppsalamodellen på transformatorstation användas.

Byggherren får bekosta omdragning av ledningar om så behövs för nybyggnationen.

Elledningarnas placering är också viktig vad gäller de träd som kommer att planteras som allé längs Kyrkogårdsgatan.

Tele

Anslutning till telenätet är möjlig. En telestation ligger i södra delen av planområdet mot Geijersgatan, samt en kabel i norr om planområdet längs Tegnérgatan.

Bredband

Anslutning till bredband är möjlig.

Avfall

Fastigheterna utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Placeringen av bostadskroppen längs Kyrkogårdsgatan kommer att fungera som en bullerskärm och kommer att ge en tyst gårdssida och även verka bullerdämpande för de bostadshus som idag ligger i kv. Fåfne. På Kyrkogårdsgatan är det fartbegränsning med 30 km/h på dagtid på vardagar och det ger 60 dB(A) dimensionerande ekvivalentnivå /veckomedeldygn. Maxnivån är 77dB(A). På gården ger detta ett värde mindre än 45dB(A).

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Uppsala stad och strider inte mot miljöbalken.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

I denna planläggning behövs inte en fördjupad beskrivning av miljöpåverkan, MKB, då projektet inte kan anses medföra en väsentlig påverkan på miljön eller människors hälsa. De konsekvenser på miljön och stadsbilden som kan förutsägas behandlas nedan.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetation

När barnstugan i Tegnérparken byggdes år 1982 bröts alla naturliga samband i parken och ytan delades upp i två delar med skilda karaktärer. Den för stadsdelen viktigaste delen av Tegnérparken är den långsträckt nord-västra delen som gränsar mot Ringgatan. Här finns stora kulturhistoriska värden att återskapa och många sociala parkkvaliteter, såsom sittplatser, volleyboll-plan och central lek-plats.

Den resterande delen av parken ligger i kv. Fåfne. Området består idag av gräsbevuxen parkmark, med inslag av större träd och buskar. Den innehåller även en mindre lekplats.

Gården blir bilfri förutom in- och nedfart till parkeringsgaraget och parkeringen i markplan. Detta ger plats för gräsytor, träd, buskar och lek- och uteplatser. Ett flertal av de befintliga träden kommer att kunna sparas. Denna gröna gård kommer att bli en grön zon mellan de befintliga och de nya husen i kv. Fåfne. Befintliga träd och buskar ska i möjligaste mån sparas längs fastighetsgränsen mellan Brf. Fåfne och den nya fastigheten.

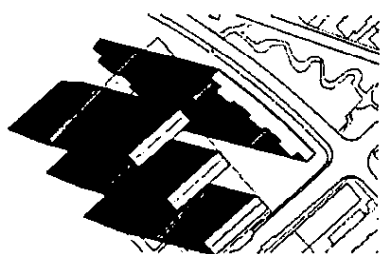
Klimat

Solinstrålning och skuggor

Placeringen av bostadskroppen ger mycket god solinstrålning till planområdet.

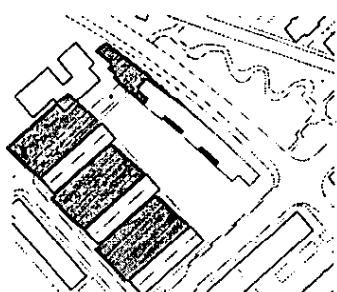
Skuggningen från bebyggelsen i planområdet kommer att te sig olika under årstiderna. Allmänt är skuggorna långa under vinterhalvåret och detta blir tydligt i stadskärnor där husen är högre. Även vid vår- och höstdagjämning är skuggorna långa under tidiga förmiddagar och senare delen av eftermiddagarna. Vid vårdagjämning kl. 18.00 och höstdagjämning kl. 19.00 har solen gått ner. Vid sommarsolstånd går solen ner strax efter kl. 22.00. Hänsyn har tagits till sommar- respektive vintertiden i beräkningar angående skuggning från planområdet.

Skuggstudie



Vårdagjämning kl. 07.00

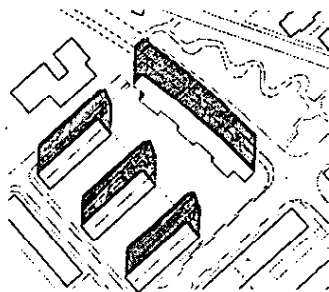
Höstdagjämning kl. 08.00



23 mars kl 09:00

Vårdagjämning kl. 09.00

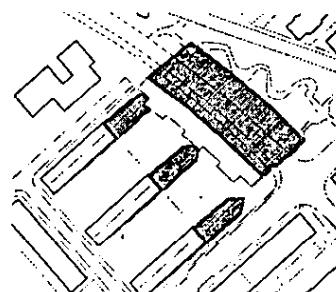
Höstdagjämning kl. 10.00



23 mars kl 12:00

Vårdagjämning kl. 12.00

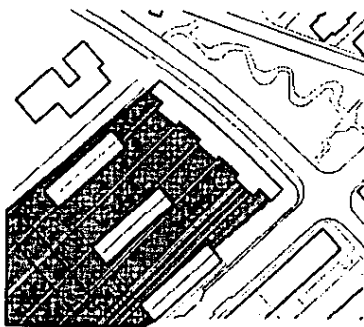
Höstdagjämning kl. 13.00



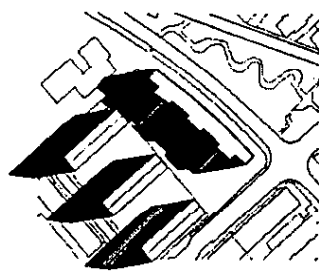
23 mars kl 15:00

Vårdagjämning kl. 15.00

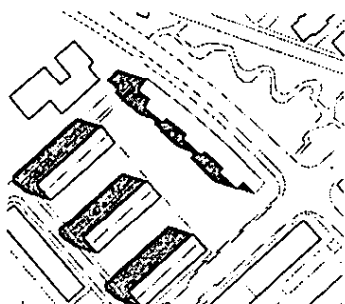
Höstdagjämning kl. 16.00



Sommarsolstånd kl. 4.30

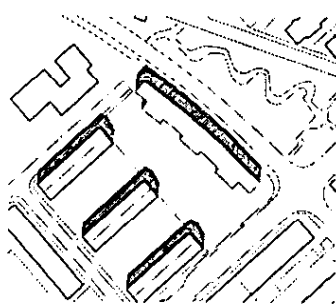


Sommarsolstånd kl. 07.00



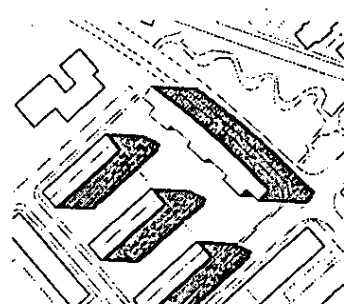
23 juni kl 09:00

Sommarsolstånd kl. 09.00



23 juni kl 13:00

Sommarsolstånd kl. 13.00



23 juni kl 18:00

Sommarsolstånd kl. 18.00

Trafik

Säkerhet

Den nya bebyggelsen kommer att ge fler bilrörelser per dygn. Infarten till planområdet kommer att ske från Geijersgatan i södra delen av området. Längs med Kyrkogårdsgatan som är en infartsgata från nord-väst och väg 272, finns idag separata gång- och cykelbanor närmst gatan.

Hälsa

Buller

I de nyplanerade husen kommer man att använda fönster och övriga byggnadsdetaljer, med högt ställda krav på bullerskydd för inomhusmiljön, för att möta kravet på högsta tillåtna bullernivåer på 30 dB(A) inomhus, ekvivalent nivå och en maxnivå på 45 dB(A).

En bullerutredning har utförts av Ingemansson Technology på uppdrag av Uppsala hem i mars 2002. Utredningen visar att placeringen av bostadskroppen längs Kyrkogårdsgatan kommer att fungera som en bullerskärm som kommer att ge en tyst gårdssida och även verka bullerdämpande för de bostadshus som idag ligger i kv. Fåfne. På Kyrkogårdsgatan är det fartbegränsning med 30 km/h på dagtid på vardagar och det ger 60 dB(A) dimensionerande ekvivalentnivå /veckomedeldygn. Maxnivån är 77dB(A). Bullervärdet på gården ger ett värde mindre än 45dB(A) ekvivalent nivå.

Vibrationer

En ökning av vibrationer under den tid det tar att bygga kv. Fåfne

kan ge skador på angränsande byggnader. Byggherren ansvarar för att dessa skador åtgärdas.

Stadsbild

Den placering och den höjd som det nybyggda huset är tänkt att få, stämmer väl överens med övriga hus i Luthagen. En karaktäristisk planform för Luthagen är lamellhus som placerats ut i kvarterens ytterkanter för att ge större tysta gårdar. I några kvarter ligger även ett lamellhus i kvarterets mitt. Det nybyggda huset kommer att få en putsad fasad och en upphöjd sockel.

Kulturmiljö

Detaljplaneområdet ligger inom S:t Eriksområdet. I Översiktsplan för Uppsala stad som antagits av kommunfullmäktige i november 2002 beskrivs området som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö ur kulturhistorisk och arkitektonisk synpunkt och ska skyddas enligt KF:s beslut 1988. Ett nybyggt bostadshus med den placering och den volym som detaljplanen tillåter, stämmer väl överens med den rådande bebyggelsestrukturen i Luthagen.

Mark

Marknivån kommer inte att påverkas av bebyggelsen.

Schaktmassor

Bebyggelsen utföres med källare/garage. I samband med rivningsarbeten och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material och jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Dagvatten

Om byggherren anser det möjligt till fördröjning av dagvatten genom magasinering inom planområdet kan det ske.

Nollalternativ

Ett nollalternativ leder till att parken i kv. Fåfne förblir parkmark och nya hyreslägenheter inte kommer att byggas inom planområdet.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

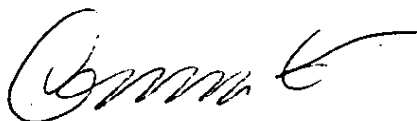
Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom sin konsult White Arkitekter AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i juni 2003, rev. i september 2003



Margaretha Nilsson
Planchef



Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	2003-02-27
Godkänd av BN för utställning	2003-06-19
Godkänd av BN för antagande	2003-09-25
Antagen av kommunfullmäktige	2003-12-16
Laga kraft	2004-10-28