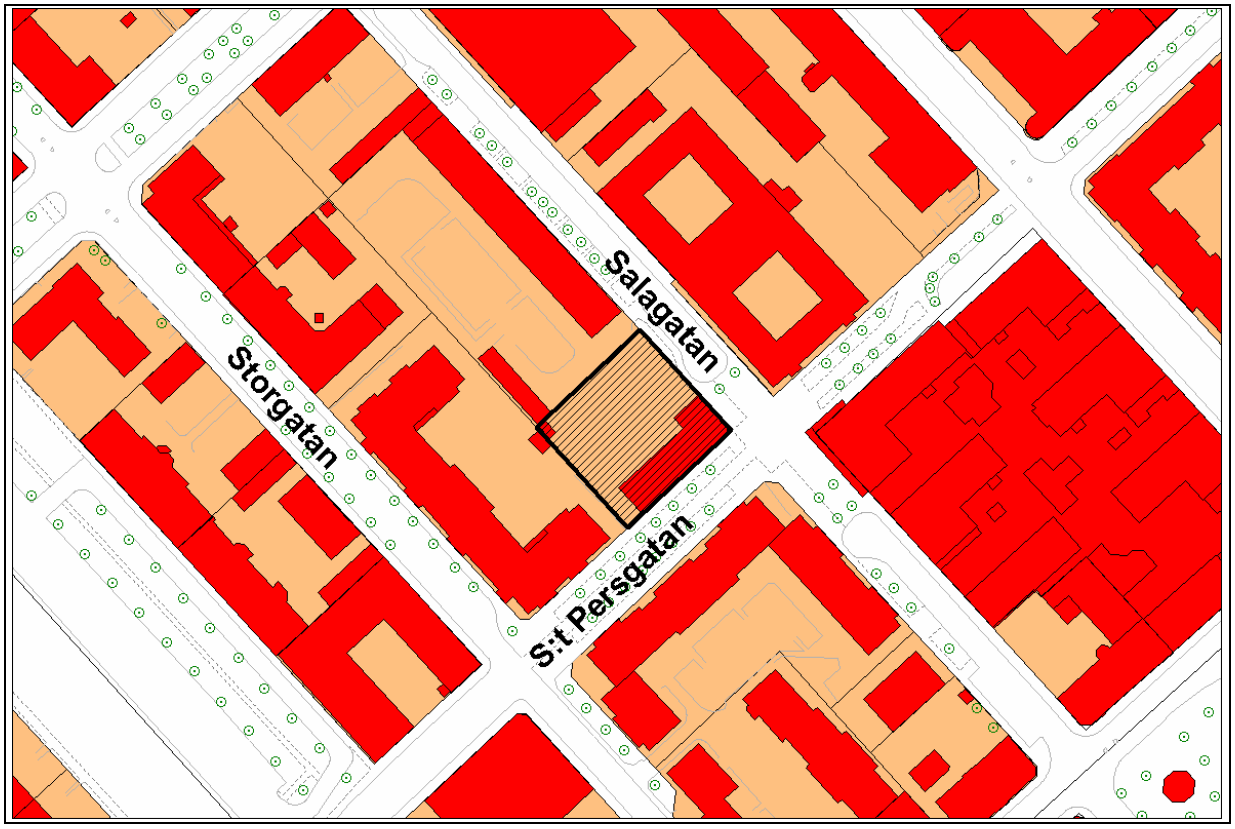
Diarienummer
2004/20026-1

Detaljplan för

Kv. Alfhem

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-02-05



Handläggare: Per Jacobsson, telefon: 018 -727 47 09, per.jacobsson@uppsala.se
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

Diarienummer
2004/20026-1

Detaljplan för

Del av kv Alfhem

Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandling:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
Fastighetsförteckning
Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att ändra gällande plan för att göra det möjlig att uppföra bostäder med verksamhetslokaler i gatuplan.

PLANDATA

Lägesbestämning
Planområdet är beläget i hörnet av Salagatan och S:t Persgatan.

Areal
Planområdet omfattar ca 1680 m^2.

Markägoförhållanden
Planområdet består av fastigheten Kvarngärdet 26:5, som ägs av NCC Construction Sverige AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

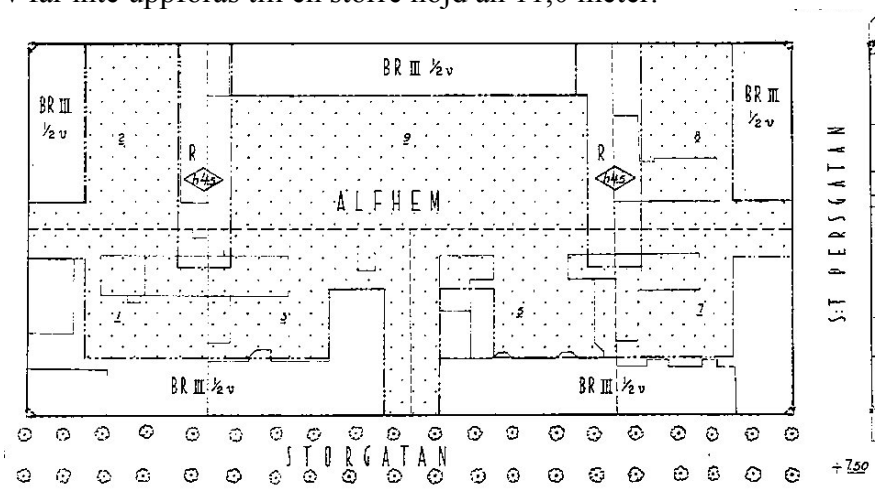
Översiktliga planer
För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Enligt denna ligger planområdet inom riksintresse för kulturmiljövården (C 40 A Uppsala stad) och inom kommunalt kulturmiljöområde (U 20 Uppsala). Kvarteret ingår i även område med särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt inventering gjord 1985.

Förändringar i bebyggelsen ska utformas med respekt för stadens huvuddrag och med hänsyn till ursprungskaraktären. Taklandskapet utgör ett viktigt inslag i stadsbilden, varför fläktrum, maskinrum etc. bör inordnas under byggnadens tak.

Kv Alfhem ligger i direkt anslutning till stadskärnans utbredning år 2020 enligt översiktsplanen. S:t Persgatan fram till hörnet av Salagatan, ingår i stadskärnans gåfartsområde.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan PL 42 som vann laga kraft 1943-09-17. Beteckningen BR innebär område som får bebyggas endast för bostads-, kontors- och affärsändamål. Område betecknat med III ½ v får inte uppföras till en större höjd än 11,0 meter.



Utdrag ur gällande plan

Förordnanden

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter gällande byggnation inom vattenskyddsområden måste beaktas.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras, under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett speciellt beslut kring huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden avser ta beslut om huruvida planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte i samband med beslut om att samråda planen. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-03-26 att de delar kommunens bedömning i frågan.

Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att lämpliga åtgärder måste vidtas för att avlägsna förorenad mark i området innan en exploatering påbörjas *(se under rubriken "Förorenad mark")*. Detta måste göras för att Länsstyrelsens bedömning om att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan ska kvarstå.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken "Krav på miljöbedömning".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett plant. Kvarterets gårdar bildar ett gårdsrum med god tillgång på planterade buskar och karaktärsträd.

Gårdarna i fastigheterna 26:5 och 26:6

Offentlig och kommersiell service

Området gränsar till stadskärnans kommersiella service med ett brett utbud. Vaksalaskolan är belägen cirka 300 meter från planområdet. Skolan har fritidsverksamhet och undervisning från förskola till skolår 9. Kvarngärdesskolan ligger cirka 800 – 900 meter från kvarteret Alfhem. Skolan har ett brett utbud av fritidsaktiviteter samt undervisning från förskolan till skolår 6.

Rekreation och friluftsliv

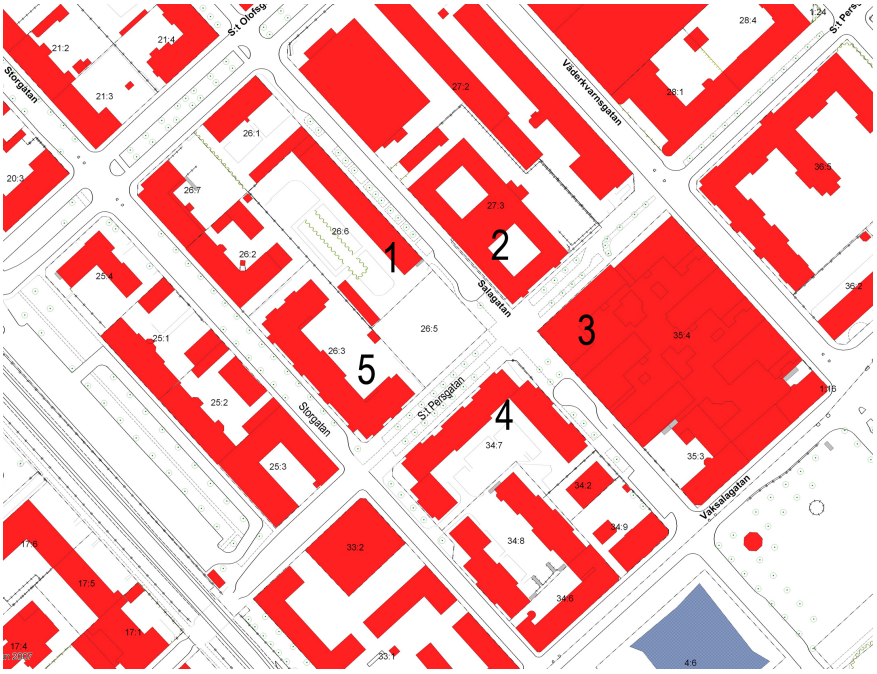
Park

Närmaste kvarterspark är Höganäshöjden, cirka 500-600 meter från planområdet.

Naturmiljö

Via Gränbyparken kan bland annat Råby park nås. Fram till Gränbyparken finns cykelvägar, och därefter finns rekreationscykelvägar fram till Råby park.

Befintlig bebyggelse



Planområdet och dess närmaste omgivning

På fastigheten Kvarngärdet 26:5 har funnits en byggnad som inrymt Baptistförsamlingens Korskyrka och som haft kulturhistoriskt värde. Byggnaden var emellertid i dåligt skick och rivningslov beviljades enligt BN-beslut 2004-05-13. Variationen mellan äldre bebyggelse och bebyggelse från senare tid är påtaglig i planområdets omgivning, dock är direkt angränsande byggnader främst från 1970- och 80-talen. Kring planområdet finns idag följande byggnader:

1. Bostadshus ritat av Gunnar Leche och HSB: s arkitektkontor 1934 (HSB: s första hus i Uppsala). *Ungefärlig nockhöjd + 24 m över nollplanet.*
2. Kontors- och förvaltningsbyggnad, före detta polishus, ritat av Åke E Lindqvist 1971. *Tillåten högsta nockhöjd i detaljplan + 27 m över nollplanet*
3. Affärs- och bostadshus ritat av Arosgruppen arkitekter AB 1983. *För byggnadsdelen som ligger i korsningen S:t Persgatan och Salagatan är enligt detaljplanen högsta tillåtna byggnadshöjd + 27,5 m över nollplanet, och högsta tillåtna totalhöjd +28,1 m över nollplanet. För byggnadsdelen i korsningen S:t Persgatan och Väderkvarnsgatan är de högsta tillåten byggnadshöjd +30,1 m och högsta tillåtna totalhöjd +30,7 m.*
4. Bostadshus ritat av NOARK 1979. *I gällande detaljplan tillåts byggnader i fyra våningar ha en höjd på 12,0 m, och byggnader i fem våningar en höjd på 15,0 m (byggnadshöjd). Marknivån ligger här på mellan +7,4 m till + 8 m över nollplan.*
5. Bostadshus ritat av Matell & Co 1978. *Samma som under nr 4 gäller.*

Föreslagen bebyggelse

Planen medger att en ny byggnad innehållande bostäder uppförs vid S:t Persgatan och Salagatan. Möjligheter till lokaler för centrumverksamhet, som till exempel restaurang eller butik, ska finnas i bottenvåningen. Bostäder kan tillåtas i bottenvåningen, men en viss del av ytan i bottenvåningen ska vara möjlig att nyttja till verksamheter.

Mot Salagatan och S:t Persgatan tillåts byggnaden ha fem våningar med en högsta byggnadshöjd på +24,0 m över nollplanet samt en högsta nockhöjd på +27,2 m över nollplanet. Den maximala taklutningen är 21 grader, vilket innebär att hisstoppar kommer plats under taket. Detta är positivt för Uppsalas taklandskap.

Hörnet S:t Persgatan och Salagatan markeras genom att högsta nockhöjd tillåts vara något högre än de resterande delarna av byggnaden, + 28,6 m över nollplanet. Detta motsvarar höjden på byggnaden i kv Njord mitt emot (nr 3 på bilden ovan), det vill säga där idag en entré till affärsgallerian Kvarnen finns. Högsta byggnadshöjd för hörnet är +27,6 m, och den maximala taklutningen är sex grader.

Bottenvåningen mot S:t Persgatan ska utformas så att centrumverksamhet kan bedrivas. Detta innebär bland annat att bjälklaget måste vara högre än i bostadsvåningarna ovan.

Elevation mot Salagatan respektive S:t Persgatan (werket arkitekter).

Vy från bostadsrättsförningen Rosens gård (Lola arkitektur & landskap, Werket arkitekter).

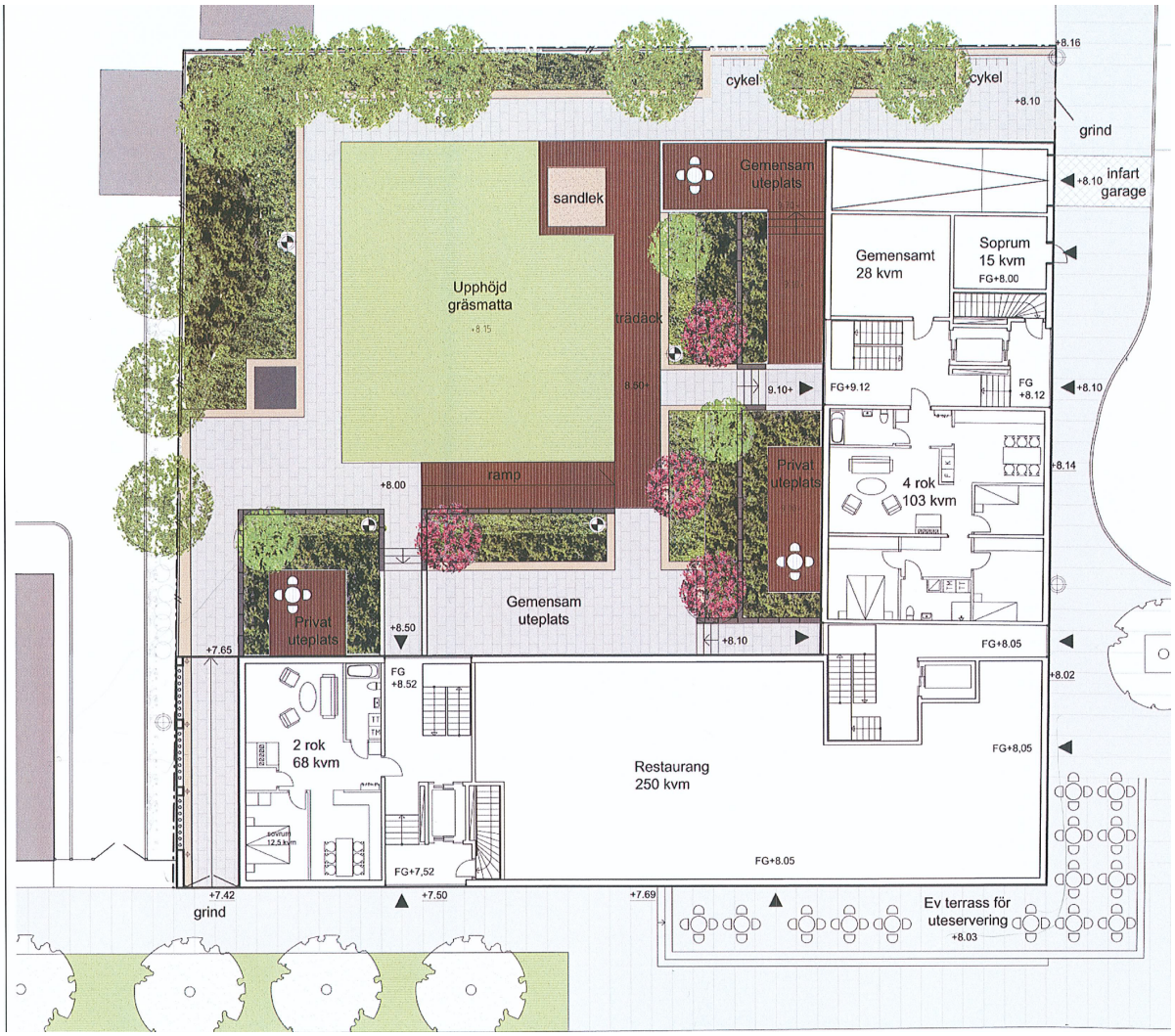


Illustration över hur gården och bottenvåningen skulle kunna utformas (Illustration över gården: Lola arkitektur & landskap, husplanen: Werket arkitekter).

Trygghet och Säkerhet

Entréer bör vara väl upplysta och utformas utan skymmande prång, så att in- och utpassage kan ske tryggt även på kvällstid.

Tillgänglighet

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

Trafik och trafiksäkerhet

Utdrag ur cykelkartan

Gatunät och fordonstrafik

Mellan Storgatan och Väderkvarnsgatan är S:t Persgatan fri från biltrafik. Fordonstrafik på Salagatan får inte passera S:t Persgatan. Vändplan finns på båda sidor om S:t Persgatan.

Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan är huvudgator vilka1999 hade en trafikmängd under ett årsmedeldygn på 14 000 respektive 7 000 fordon på de sträckor som ligger närmast kv Alfhem.

Gång- och cykeltrafik

Från S:t Persgatan, vid kv Alfhem, finns sammanhängande cykelbanor som leder till stadens nordöstra och norra delar, bland annat till Gränby. Sammanhängande cykelbanor, till bland annat resecentrum, finns cirka 150 meter söder om kv Alfhem. På kartan ovan är heldragen linje cykelbana, och prickad linje cykling i körbana.

Cykelparkering

Cykelparkering kommer att vara möjlig i källarplan. Cykelförråden nås via nedfarten till garaget från Salagatan.

Skolvägar

Närmaste skolväg till Vaksalaskolan är Salagatan, som korsar Vaksalagatan vid ett obevakat övergångställe. På väg till Kvarngärdesskolan korsas Väderkvarnsgatan vid ett signalbevakat övergångsställe (gröna cirklar på kartan).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter från resecentrum.

Parkering, angöring och utfart

Enligt parkeringsnorm för Uppsala 2003 ligger planområdet inom zon 1, för vilken gäller 0,7 platser per lägenhet. Planen medger att garage anordnas under mark. Ett parkeringsgarage under fastigheten kan rymma cirka 33 parkeringsplatser vilket gör att parkeringsnormen uppfylls. Nedfart till garaget kommer att ske från Salagatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den föreslagna byggnaden kan anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet.

Värmeförsörjning

Den föreslagna byggnaden kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

El, tele och bredband

Den föreslagna byggnaden kan anslutas till befintliga nät.

Avfall

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning bör framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsen har intill fastigheten Kvarngärdet 26:5 (det aktuella planområdet) Nymansbolagen under åren 1899 till 1963 bedrivit verksamhet. I stor skala tillverkades cyklar, mopeder, gummi utombordsmotorer, gräsklippare mm. Det fanns även en stålverkstad, gasverk samt en smedja. Man hanterade bland annat nickel-, koppar- och krombad, zink-, fosfat- och järnoxidbehandling för rostskydd, oljor eventuellt klorerade lösningsmedel, avfettningsmedel, ytbehandlingskemikalier, färger och lack. Gasverket kan ha gett upphov till kreosot, stenkolstjära, PAH, enkla aromatiska kolväten, fenoler, ringformade kväveföreningar, kvicksilver, bly, cyanider, ammoniak, svavelföreningar, syror och baser.

Objektet är riskklassat till 2 enligt Naturvårdsverkets framtagna metodik MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden). Riskklass 2 innebär att det är hög risk för negativ inverkan på människa och miljö och det därmed anses vara angeläget med översiktliga undersökningar enligt förslagsvis MIFO fas 2. Objektet är även angivet i Länsstyrelsens så kallade 30-lista över länets mest prioriterade områden. Enligt Länsstyrelsen bör det beaktas att risk för spridning av föroreningar förekommer via grundvatten, ledningsgravar samt vid pålningar och andra förstärkningar.
Lämpliga åtgärder måste vidtas för att avlägsna förorenad mark i området innan en exploatering påbörjas.

Geoteknik

NCC Teknik har gjort en geoteknisk undersökning av den aktuella fastigheten. Enligt undersökningen består marken under 0,2-0,8 m fyllning av 13,5 till 18 m sulfidhaltig lera på morän på berg. Fyllningen är heterogen och består av mullhaltig sandig siltig lera, och på ett par ställen av sandigt siltigt grus.

Sulfidlera

Sulfidlera påträffas vanligen från 2 meters djup eller mer och kan förväntas ge upphov till ett surt lakvatten som påverkar omgivande mark och vatten negativt vid uppläggning. Påträffade sulfidleror bör på särskilt sätt anmälas och vidare hanteras i samråd med Miljökontoret.

Radon

Radonhalten i marken har inte undersöks och behöver därför göras. All mark innehåller tillräckligt med radon för att kunna ge höga inomhushalter. All nybyggnation ska därför ske på ett radonsäkert sätt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av kv. Alfhem har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlade bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner
- innebär en utveckling och förändring av stadsbilden i positiv riktning.
- påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt och nationellt. Lokalt kan det bli en mindre påverkan då oxlarna på S:t Persgatan eventuellt kan påverkas vid schaktningsarbeten.
- innebär ingen negativ påverkan på mark och vatten.
- påverkar inga betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet. Markarbeten får här inte ske djupare än en meter över högsta grundvattennivå.
- Solstudier visar på acceptabla förhållanden för såväl befintlig som ny bebyggelse.
- Planförslaget medför lokalt en viss ökning av trafiken och ett ökat parkeringsbehov. Parkeringsbehovet löses genom att under gården anlägga ett garage.
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör stadsbyggnadskontoret den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv. Alfhem inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 9:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

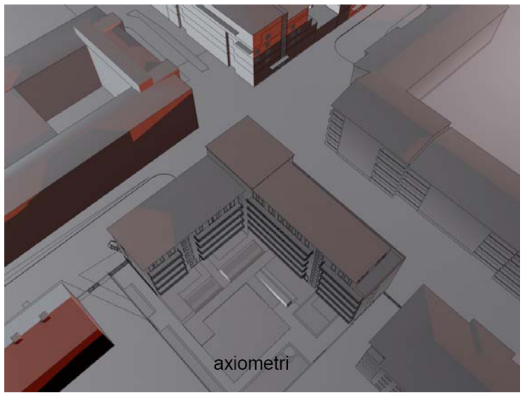
Med tanke på fastighetens centrala läge är en rimlig framskrivning av nuläget att fastigheten kommer att bebyggas. Utformningen skulle däremot kunna vara en annan, liksom innehållet, som till exempel skulle kunna vara kontor eller en institution.

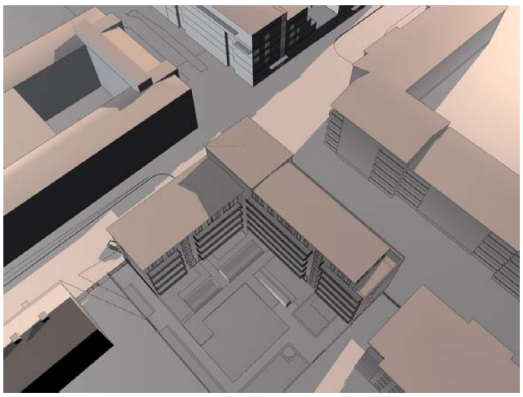
Vegetation

På fastigheten finns idag inte mycket vegetation. Ett genomförande av planen skulle innebära att en planterad gård med träd, buskar och träd skapas, vilket är positivt även för grannfastigheterna.

Klimat

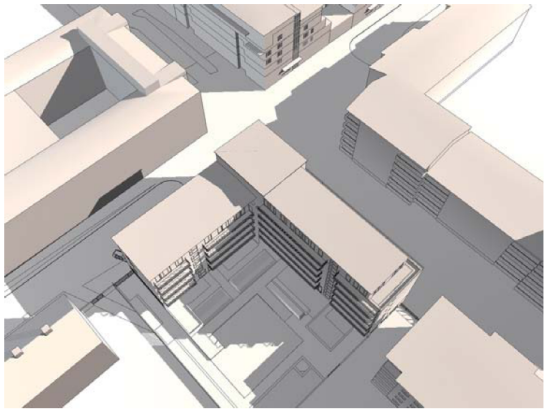
Solinstrålning

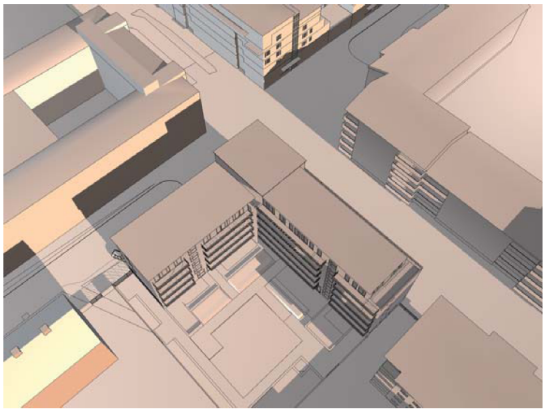


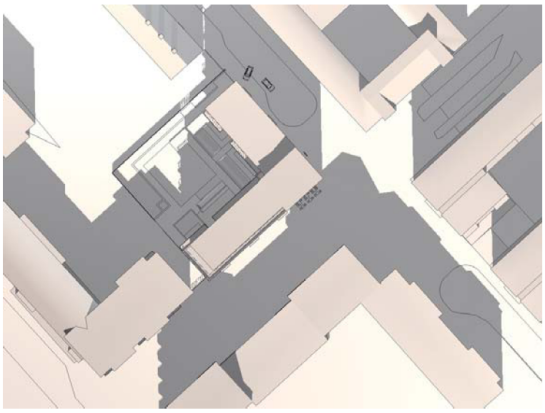


22:a december kl 12.00

21:a mars kl 09.00

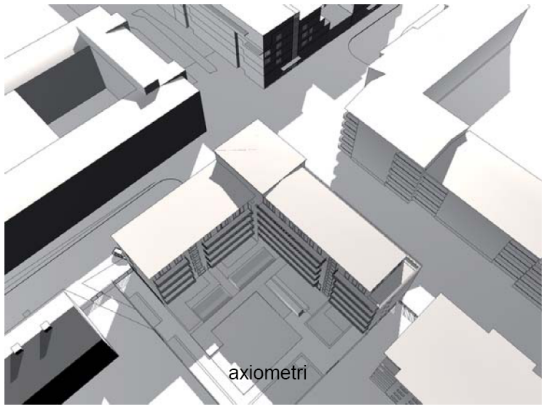


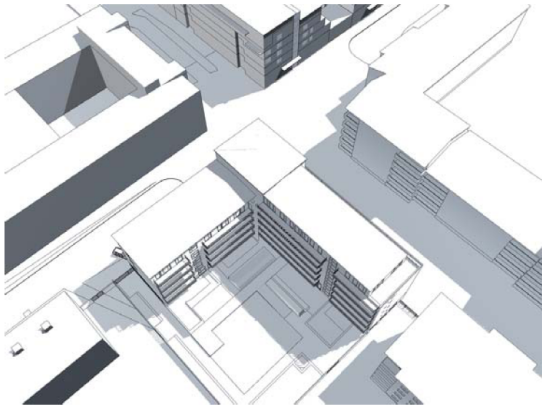


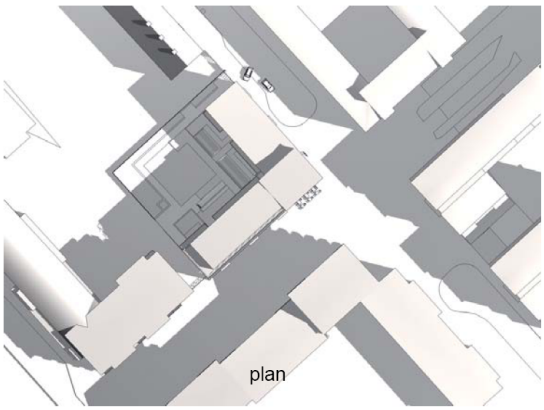


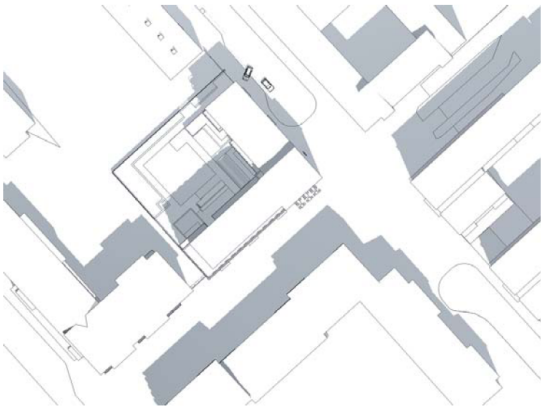
21:a mars kl 12.00

21:a mars kl 15.00



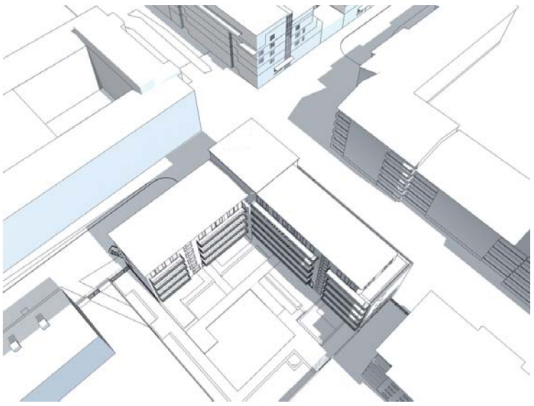


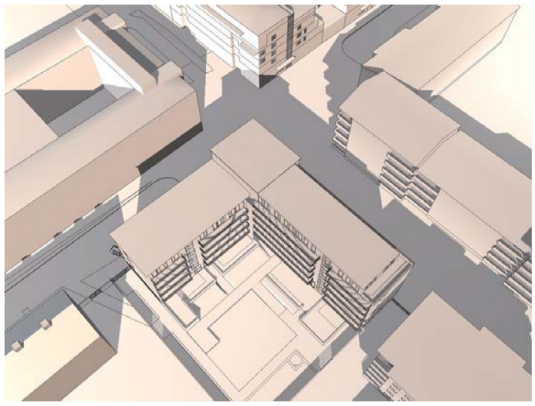


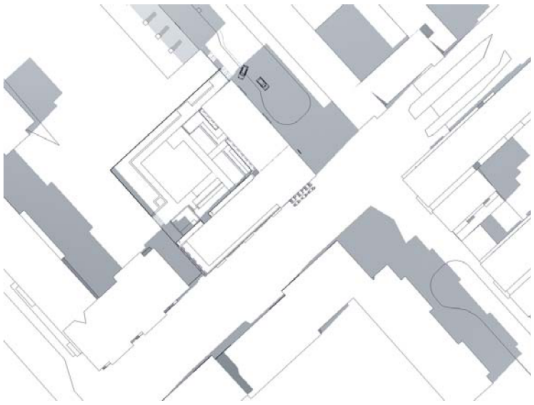


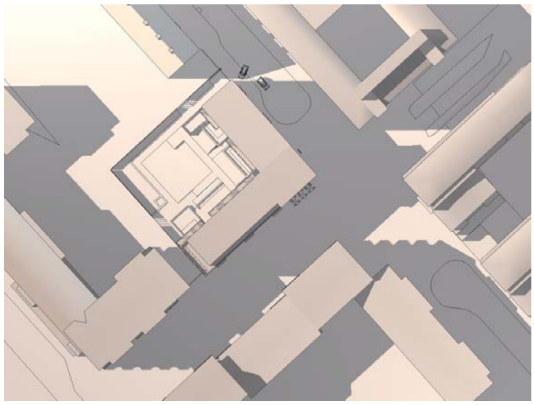
21:a juni kl 09.00

21:a juni kl 12.00









21:a juni kl 15.00

21:a juni kl 18.00

Werket arkitekter har gjort en solstudie som visar att den föreslagna bygganden i större grad inte kommer att leda till en minskad solinstrålning till de intilliggande fastigheterna. Det är framför allt den egna fastigheten som kommer att skuggas. De nedre våningarna i bostadshuset i kvarteret Fröj kommer dock att få en något minskad solinstrålning kvällstid på sommaren, vilket kan ses på bilden 21:a juni kl. 18.00.

Trafik

Ett genomförande av planen innebär att cirka 30-35 lägenheter samt någon typ av centrumverksamhet tillkommer. Detta innebär en ökad trafikmängd på framför allt Salagatan eftersom S:t Persgatan är avstängd för trafik förbi kvarteret Alfhem. Det centrala läget innebär dock en möjlighet att i större utsträckning nå arbetsplatser och service genom befintlig kollektivtrafik, med cykel eller till fots.

Hälsa

Buller

Antalet fordon på Salagatan mellan S:t Olofsgatan och S:t Persgatan kan förväntas öka något. Sträckan mellan S:t Olofsgatan och den planerade nerfarten till parkeringsgaraget är relativt kort och det lär inte bli några höga hastigheter på fordonen. Därför bör ett genomförande av planen inte leda till att buller från trafik ökar nämnvärt.

Stadsbild

Den aktuella fastigheten är idag avriven och utgör ett sår i kvartersstrukturen varmed stadsmässigheten försvagas. Ett genomförande av planen skulle därför innebära en positiv förändring för stadsbilden.

Mark

Marken utgörs av lera och kommer att kräva pålning vid grundläggningen. Stors försiktighet måste tas under byggskedet så att inte vibrationer orsakar sättningar på befintlig bebyggelse. Över tid borde en pålning innebära en bättre stabilitet av marken.

MÅL-UPPFYLLELSE

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö och god bebyggd miljö - ljudmiljö.

Barnkonventionen

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.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från stadsbyggnadskontoret. Underlagsmaterial gällande föreslagen byggnad har erhållits från NCC, Werket arkitekter samt Lola arkitektur och landskap.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Per Jacobsson
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-04-19
- utställning 2007-09-27

Antagen av byggnadsnämnden 2007-12-18
Laga kraft 2009-02-25

Diarienummer
2004/20026-1

Detaljplan för

Del av kv. Alfhem

Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft i slutet av 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Byggherren ansvarar för att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtiden.

Oxlarna på S:t Persgatan ska under byggtiden vara utanför arbetsområdet och skyddas med byggstängsel.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Avtalet ska behandla kommunens kostnader för allmänna anläggningar i området.

Tillstånd

Uteservering eller annat nyttjande av allmän platsmark erfordrar tillstånd för upplåtelse av offentlig plats.

Samråd

Samråd ska ske mellan exploatör och kommun gällande möjligheten att förhyra gruppbostadslägenheter.

EKONOMI

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

Vid eventuell flytt av ledningar på kvartersmark ska avtal tecknas mellan berörd exploatör och ledningsägaren.

Kostnaderna för flytt av ledningar ska bekostas av exploatören. Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetena sätts igång.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el och teleanslutningar bekostas av exploatören enligt gällande taxor.

UTREDNINGAR

Masshantering

En anmälan om schaktningskontroll ska göras till miljökontoret innan pålning och markarbeten påbörjas.

Förorenad mark

Bortschaktad sulfidlera måste deponeras.

Objektet är riskklassat till 2 enligt Naturvårdsverkets framtagna metodik MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden). Riskklass 2 innebär att det är hög risk för negativ inverkan på människa och miljö och det därmed anses vara angeläget med översiktliga undersökningar enligt förslagsvis MIFO fas 2. Objektet är även angivet i Länsstyrelsens så kallade 30-lista över länets mest prioriterade områden. Enligt Länsstyrelsen bör det beaktas att risk för spridning av föroreningar förekommer via grundvatten, ledningsgravar samt vid pålningar och andra förstärkningar.

Lämpliga åtgärder måste vidtas för att avlägsna förorenad mark i området innan en exploatering påbörjas.

Avfall

Inför bygglovgivning ska ha utretts hur leveranser till verksamhetslokalen samt avfallsflöde ska ske.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från stadsbyggnadskontoret. Underlagsmaterial gällande föreslagen byggnad har erhållits från NCC, Werket arkitekter samt Lola arkitektur och landskap.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Per Jacobsson
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-04-19
- utställning 2007-09-27

Antagen av byggnadsnämnden 2007-12-18
Laga kraft 2009-02-05