

Handläggare
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
PLA 2012-20046

Planbeskrivning

Detaljplan för kv Sverre, del av

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-07-23



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	4
Medverkande	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	7
Kulturarv	10
Bebyggelse och gestaltning	11
Offentlig och kommersiell service.....	12
Bostadsgård	12
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	13
Mark och geoteknik	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning	18
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder.....	21
Ekonomiska åtgärder.....	22
PLANENS KONSEKVENSER	22
Nollalternativ	22
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	23
Översiktsplan.....	23
Miljöbalken.....	23

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Solstudier
- Trafikutredning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

I planprocessen har plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats. Detta eftersom beslut om planuppdrag togs den 14 jun 2007.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Uppsalahem.

Illustrationer har gjorts av Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor.

Bullerutredningen har gjorts av Vectura.

Trafikutredningen har gjorts av Iterio AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör att befintlig byggnad inom kvarteret Sverre kan kompletteras med två våningar. Dessutom blir det möjligt att bygga en ny byggnad i sju våningar mot Hjalmar Brantingsgatan. Detaljplanen säkerställer också lokaler för verksamhet i bottenvåningen och möjliggör verksamhetslokaler på våning två.

Fastighetsägaren Uppsalahem önskar bygga nya hyresrätter inom kvarteret Sverre. Det planerade antalet nya lägenheter är 64 stycken. Projektet innebär att det sammanlagt blir 95 stycken lägenheter inom planområdet.

Detaljplanen har handlagts i enlighet med ÄPBL (1987:10 Plan- och bygglagen).

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 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

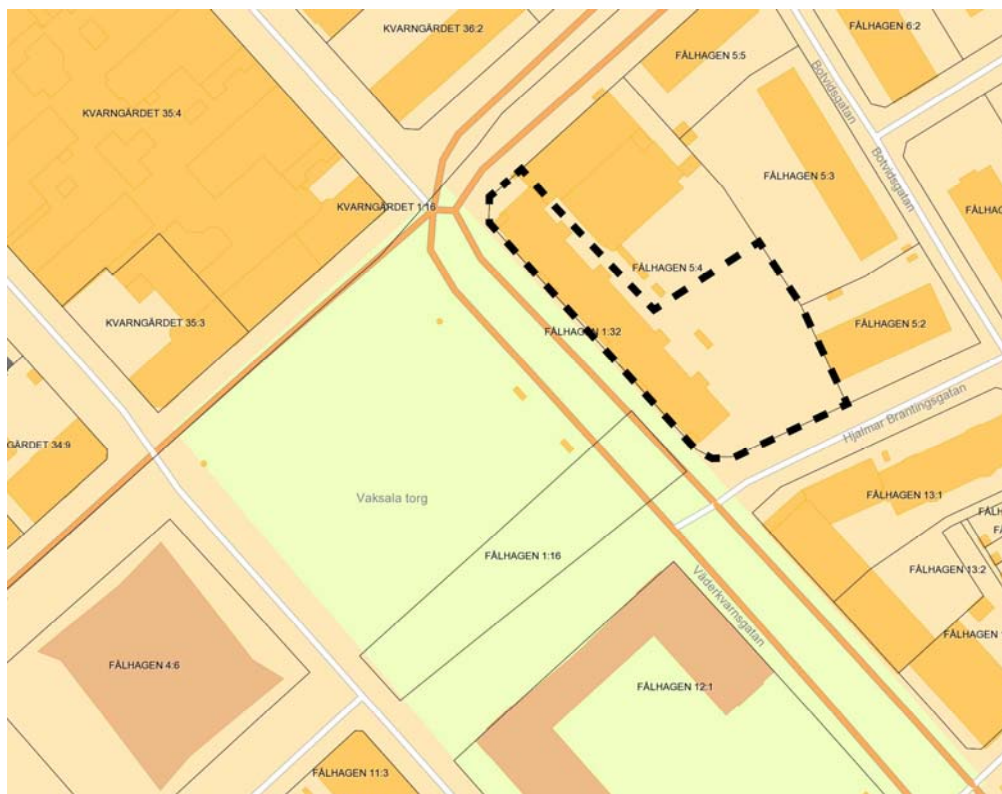
En behovsbedömning, daterad 2012-06-15, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen har störst påverkan på kulturmiljön i området, då byggrätten utökas med två våningsplan. Den byggnad som kommer att byggas till är kulturhistoriskt intressant. Hänsyn kommer att tas till befintlig byggnad i samband med genomförandet av detaljplanen. Tillbyggnaden kommer dock att påverka byggnadens uttryck.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med godkännande av program.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Sverre, del av, 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 2012-07-09 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Karta med fastigheter, planområdet är markerat med streckad linje.

Markägförhållanden

Fastigheten inom planområdet ägs av Uppsalahem.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Den nuvarande markanvändningen inom planområdet är bostäder och verksamheter. Inom planområdet finns en byggnad som löper utmed Väderkvarnsgatan mellan Vaksalagatan och Hjalmar Brantingsgatan. Byggnaden är fem våningar hög (inklusive suterrängvåning) och har verksamheter i bottenvåningen. Utmed Hjalmar Brantingsgatan finns bostadsgården och en nedfart till garaget under byggnaden. Inne på bostadsgården ska det byggas ett gårdshus med studentlägenheter. Detaljplanen för gårdshuset vann laga kraft i oktober 2011.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger intill Vaksala torg, som på senare år har utvecklats till en attraktiv mötesplats. Här finns byggnader med stora arkitektoniska värden, som Vaksalaskolan, från 1925, ritad av Gunnar Leche, samt Uppsala Konsert och Kongress, byggt år 2007, ritad av Henning Larsen Tegnestue, ansvarig arkitekt var Johnny Svendborg. Även den befintliga byggnaden i kvarteret Sverre har arkitektoniska kvaliteter och kulturmiljövärden. Övrig bebyggelse i kvarteret Sverre utgörs av för Uppsala tre tidstypiska föreningshus från 1920-talet, ritade av Gunnar Leche.

Förändringar



Den nya byggrätten medger tillbyggnad i två våningsplan på befintlig byggnad. Den nya totalhöjden på byggnaden blir då +33 meter (23 meter från marknivå) och +29 meter (19 meter från marknivå). Befintliga siktlinjer från foajén i Uppsala Konsert och Kongress kommer att påverkas. För att bevara viss sikt mot de östra stadsdelarna sparas en öppning i det översta våningsplanet. På så vis får man fortfarande utsikt mot de östra stadsdelarna från Uppsala Konsert och Kongress foajé. Totalhöjden på tillbyggnaden tillåts bli +35 (25 meter från marknivå).

- VI, VII Byggnadens höjd regleras också med våningsantal, för att förtydliga hur många våningar som avses inom planområdet. I antalet våningar inkluderas suterrängvåningen.
- f₁ Planområdet ligger i ett område där byggnaderna idag har höga arkitektoniska värden. Byggnaderna inom planområdet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck med enkla formelement, välformade detaljer och omsorgsfull färgsättning.
- f₂ Taket är väl synligt från Uppsala Konsert och Kongress. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.



Befintlig byggnad med föreslagen tillbyggnad sett från Uppsala konsert och kongress. Illustration av Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.



Föreslagen tillbyggnad sedd från Hjalmar Brantingsgatan, i bakgrunden skymtar Uppsala Konsert och Kongress. Illustration av Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.



Föreslagen tillbyggnad sedd från korsningen Hjalmar Brantingsgatan-Väderkvarnsgatan. Illustration av Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Bebyggelsen inom planområdet har inga utpekade riksintressanta värden. Bebyggelsen i hela kvarteret Sverre är värdefull bebyggelsemiljö enligt ett beslut i kommunfullmäktige 1988-11-07 § 306. Vaksalaskolan, från 1925 ritad av Gunnar Leche, är ett byggnadsminne. Planområdet ligger också inom ett kommunalt kulturmiljöområde, enligt inventering från 1970- och 1980-tal.

Planområdet ligger intill en Linnéstig, som på 1700-talet gick utmed Vaksalagatan.

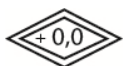
Väderkvarnsgatan har fått sitt namn efter en väderkvarn som låg i kvarteret Sverre, mellan Vaksalagatan och Hjalmar Brantingsgatan. Kvarnen byggdes 1788 av stadens borgare, sedan universitetets kvarnmonopol hade hävts. Väderkvarnen fanns kvar in på 1860-talet.

I inventeringen "*Uppsala en växande stad*" som gjordes av Upplandsmuseet 2006 finns den befintliga byggnaden utmed Väderkvarnsgatan utpekad som exempel på god arkitektur som tillskapats under åren 1951–1979. Byggnaden ritades av arkitektkontoret Ancker Gate Lindegren/Stig Ancker 1968. Den har en kärv framtoning med drag av 1960-talets brutalism. Våningsbanden, den avslutande kraftiga betongkanten och de breda, vita fönstren ger byggnaden en vilande karaktär som balanseras av utskjutande fasadpartier och staplar av balkonger i djupa nischer. Fönstren hos den befintliga byggnaden i kvarteret Sverre hade ursprungligen en varierad spröjsning. Detta medförde att fönstren stod i stark kontrast till den tunga byggnadsmassan. De spröjsade fönstren har senare ersatts av 1-lufts-fönster, vilket även inverkat på upplevelsen av byggnaden. Fönsterbytet är ett exempel på detaljernas betydelse för helheten och vikten av att förstå bärande strukturer.



Befintlig byggnad inom kvarteret Sverre som föreslås byggas till.

Förändringar



Byggrätten inom planområdet utökas, så att det är möjligt att bygga på den befintliga byggnaden med två våningar. På så vis möjliggörs ytterligare bostäder i ett attraktivt läge.

VI, VII

Byggnadens höjd regleras både med totalhöjd från nollplanet samt våningsantal för att förtydliga hur många våningar som avses. I våningsantalet inkluderas suterräng-våningen. Detta innebär att byggnaden blir sju våningar mot Väderkvarnsgatan, men

endast sex våningar mot gården. Tillbyggnaden utmed Hjalmar Brantingsgatan tillåts vara sju våningar hög och skapar på så vis ett intressant avslut på kvarteret.

- k₁ Varsamhetsbestämmelsen k₁ används för att säkerhetsställa att den befintliga byggnadens karaktäristiska kärva framtoning med drag av 1960-talets brutalism bevaras. Byggnadens karaktär utgörs av våningsbanden, den avslutande kraftiga betongkanten och de breda vita fönstren. Dessa ger tillsammans en vilande karaktär som balanseras av utstickande fasadpartier och staplar av balkonger i djupa nischer. Fasadmaterialen betong och brunslammat tegel är också viktiga för upplevelsen av byggnaden.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns en byggnad med särskilt arkitektoniskt värde. Byggnaden som ligger utmed Väderkvarnsgatan innehåller bostäder och lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Byggnaden är ca 90 meter lång och utgör hela kvarteret Sverres front mot Vaksala torg. Bebyggelsen kring Vaksala torg är storskalig. Sidorna på torget utgörs av Vaksalaskolan, Uppsala Konsert och Kongress samt gallerian Kvarnen. Den befintliga byggnaden består vid planläggningen av fem våningar, varav en suterrängvåning. Detta innebär att byggnaden är fem våningar mot Väderkvarnsgatan, men endast fyra våningar mot gården.



Befintlig byggnad utmed Väderkvarnsgatan.

Bostadsbebyggelsen i kvarteret intill planområdet är till stora delar ritad av Gunnar Leche. Bebyggelsen är uppförd under 1900-talets första hälft, till största delen under 1930- till 1950-talet.

Förändringar

Den nya tillbyggnaden utmed Hjalmar Brantingsgatan i kvarteret Sverre kommer gestaltningsmässigt att skilja sig från omgivande bebyggelse. Den kommer att vara ett exempel på 2010-talets arkitektur i Uppsala. De kulturhistoriska värden som befintlig byggnad har kommer att påverkas av påbyggnaden. Byggnaden bedöms dock tåla denna omvandling, då dess karaktär till stor del behålls och förstärks.

- V₁ Den sjunde våningen (suterrängvåningen inräknad) på den befintliga byggnaden ska vara indragen minst 1 meter från fasadliv. Vind får inte inredas utöver högsta våningsantal. Motivet till indragningen är att byggnadsvolymen blir mer varierad och får ett mer spännande uttryck.
- V₂ Siktlinjer från befintlig bebyggelse, både från Uppsala Konsert och Kongress och grannhusen, kommer att påverkas. För att bevara vissa siktlinjer från Uppsala Konsert och Kongress tillåts inte en hel sjunde våning på den befintliga byggnaden. Ett mellanrum sparas för att möjliggöra utsikt mot de östra stadsdelarna. Takytan mellan byggnadskropparna får inte utformas som en takterrass, här får inte utemöbler eller parasoller ställas upp. Takytan får inte heller glasas in.
- f₁ Byggnaden kommer att ligga i ett område med höga arkitektoniska kvaliteter. Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck med enkla formelement, välformade detaljer och omsorgsfull färgsättning. Byggnaden kan till exempel utformas i enlighet med de skisser som finns i denna planhandling.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett centralt läge i Uppsala. Det är nära till offentlig service, som förskolor, skolor och gymnasium. Kollektivtrafikförsörjningen kring planområdet är mycket god. Planområdet ligger intill ett stomlinjestråk och vid en knutpunkt, som ger god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Dessutom är det endast ca 500 meter till Uppsala centralstation.

Det finns centrumverksamhet i bottenvåningen i den befintliga byggnaden. Verksamheten utgörs av en restaurang, en affär samt två kontor. Intill Vaksala torg ligger en galleria med mataffär och annan kommersiell service.

Förändringar

- C₁ Förutsättningarna för centrumverksamhet är goda i detta läge. Det ska därför finnas centrumverksamhet i ett plan. Det får finnas centrumverksamhet på plan 2, där är det också möjligt att ha bostäder.

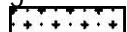
Bostadsgård

Förutsättningar

Den befintliga bostadsgården består till största delen av en gräsmatta. Det finns möjligheter för rekreation och lek.

Förändringar

gård



Bostadsgården ska inrymma plats för utevistelse, lek samt plantering.

Bostadsgården får bebyggas med mindre byggnader för förråd och avfall. Byggnaderna får endast vara en våning höga och ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Motiveringen till bestämmelsen är att det ska finnas möjlighet att uppföra enstaka byggnader på gården, dock får inte hela gården bebyggas.



För att minska riskerna vid brand ska det vara en öppning mellan tillbyggnaden och huset på grannfastigheten. Här får inte byggnader uppföras och balkonger får inte sticka ut.



Under delar av gården finns ett garage. Det ska vara möjligt att ha kvar detta garage. Därför tillåts att mark får byggas under med körbart bjälklag, så att brandförsvarets höjdfordon ska kunna köra in på gården vid behov.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till byggnadens befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av förändringarna.

De befintliga byggnaderna som allmänheten har tillträde till, ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”*Enkelt avhjälpta hinder*” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Gården får bäst tillgänglighet om så många boende som möjligt kan nå den från trappuppgången utan att gå via gatan.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Marken under planområdet utgörs av postglacial lera och berg.

Planområdet ligger inom den yttre zonen för förordnandet om vattenskyddsområde för dricksvatten. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta, att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät och trafikflöden

Planområdet ligger intill två av infarterna till Uppsala centrum, Vaksalagatan och Hjalmar Brantingsgatan. Planområdet avgränsas även av Väderkvarnsgatan. Antalet fordon per veckomedeldygn är 10 000 på Vaksalagatan, 2 500 på Hjalmar Brantingsgatan samt 12 000 på Väderkvarnsgatan. De framtida trafikflödena är svåra att förutse, men uppskattningsvis kommer det i framtiden att se ut ungefär som idag. Denna bedömning görs med anledning av att antalet fordonsrörelser på Hjalmar Brantingsgatan endast ökade från 2 594 fordon per veckomedeldygn 2007 till 2 604 fordon per veckomedeldygn 2011.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektiva färdmedel är mycket god. Planområdet ligger intill ett stomlinjestråk och det finns en busshållplats cirka 10 meter från den befintliga byggnaden. Det är endast cirka 500 meter till centralstationen.

Parkering, angöring, utfart

Parkering sker idag i garaget under byggnaden. Infart till garaget sker via Hjalmar Brantingsgatan och utfart via Vaksalagatan. Byggnaden angörs via detta garage samt via en parkeringsficka utmed Väderkvarnsgatan. Angöring via parkeringsfickan är begränsad tidsmässigt, vilket innebär att det endast är möjligt att angöra byggnaden mellan klockan 9:00 och 11:00 samt 13:00 och 15:00.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägnätet i den centrala staden är väl utbyggt. Det är därför enkelt att ta sig till och från kvarteret Sverre både till fots och med cykel. Cykelparkering finns på gården och i garaget.

Förändringar

Gatunät och trafikflöden

Det befintliga gatunätet kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen. En busshållplats måste flyttas mot Vaksala torg, se mer under rubriken *parkering, angöring, utfart*.

Parkering, angöring, utfart

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer infarten till garaget att flyttas och samordnas med utfarten. Detta innebär att både in- och utfart kommer att ske via Vaksalagatan. En trafikutredning har gjorts som visar på en möjlig lösning med både in- och utfart mot Vaksalagatan. I utredningen har man använt sig av ett planeringsverktyg som kallas sikttriangel. Inom sikttriangeln får inte hinder vara högre än 0,8 meter och 2,5 meter från utfarten ska vara fritt från siktstörande hinder. Från dessa mått kan en sikttriangel skapas, 2,5 meter rakt ut från utfarten och 2,5 meter rakt åt höger eller vänster. Inom sikttriangeln får inga hinder finnas. Utredningen konstaterar att den befintliga busshållplatsen ligger inom sikttriangeln vid utfarten och därför bör busshållplatsen flyttas mot Vaksala torg. På så vis skapas en säker utfart.

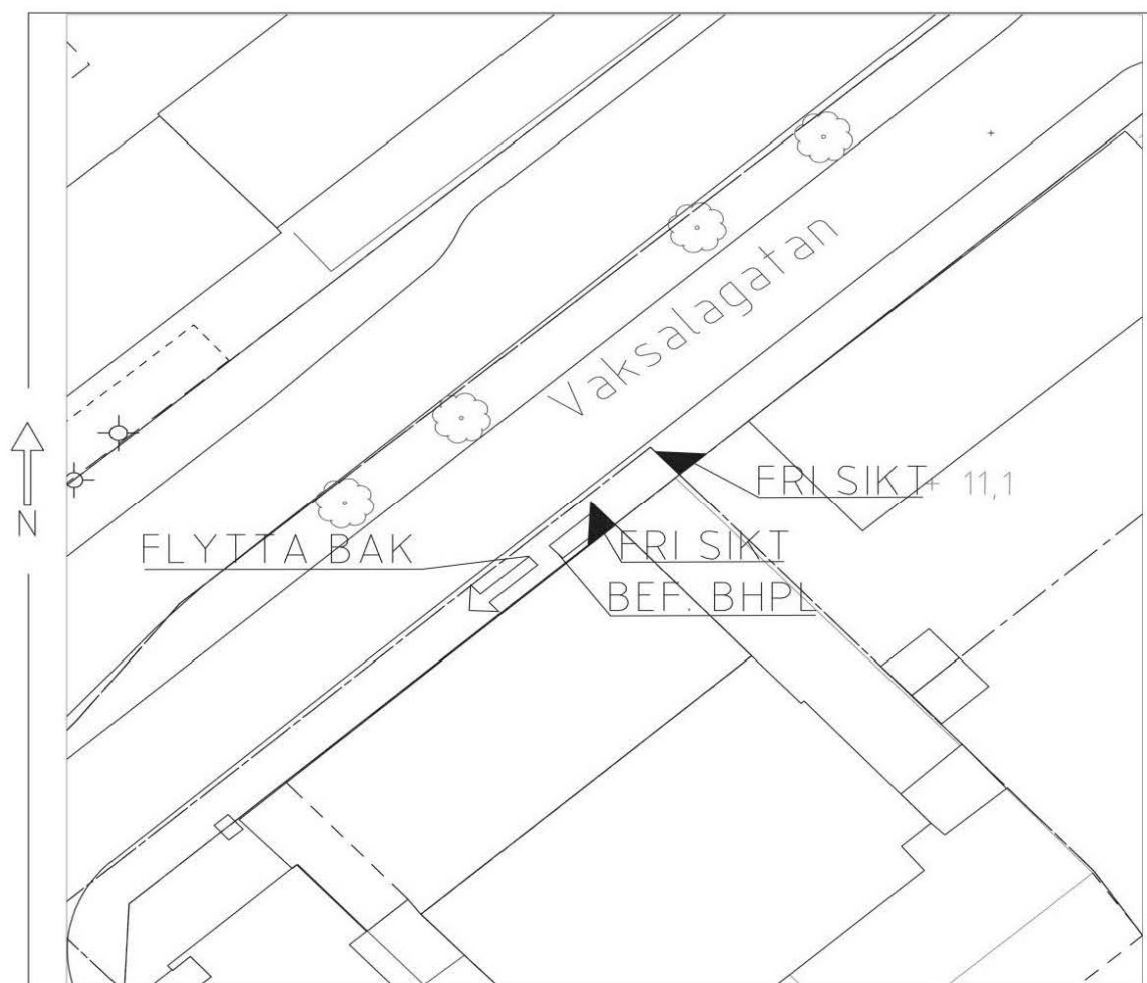


Illustration som visar den föreslagna lösningen vid in- och utfart till garaget.

Antalet parkeringsplatser i garaget kommer att vara totalt 55 stycken. Det innebär att det kommer att finnas ungefär 0,5 parkeringsplatser per lägenhet inom fastigheten. Detta uppfyller inte Uppsala kommuns parkeringstal för flerbostadshus där lägenheterna är större än 46 m². Planområdet ligger i centrala Uppsala med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till service av olika slag, detta innebär att avsteg från parkeringsnormen är motiverat.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Det befintliga gång- och cykelvägnätet påverkas inte av planläggningen eller genomförandet av projektet. Cykelparkering ska ske på kvartersmark. Uppsala kommuns cykelparkeringsnormer ska uppfyllas vid genomförandet av projektet.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Fastigheten är påverkad av buller från tre källor, Vaksalagatan, Väderkvarnsgatan och Hjalmar Brantingsgatan. Närmast Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan är den ekvivalenta bullernivån mellan 65 dB(A) och 70 dB(A). Vid Hjalmar Brantingsgatan är den ekvivalenta bullernivån mellan 60 dB(A) och 65 dB(A). Den maximala ljudnivån utmed hela byggnaden är mellan 60 dB(A) och 65 dB(A). Det

kommer inte att gå att uppfylla Boverkets riktlinjer om en ekvivalentnivå utomhus vid fasad på 55 dB(A).

Solinstrålning

Kvarteret Sverre är idag ett tätbebyggt kvarter, där befintliga byggnadskroppar påverkar solinstrålningen i lägenheterna.

Markföroreningar

Med anledning av att delar av planområdet ligger på lera och inom vattenskyddsområde kan det finnas så kallad sulfidlera i området. Denna lera behöver hanteras särskilt. Enligt uppgifter från länsstyrelsens databas över misstänkt och konstaterat förorenade områden så fanns Waksala Tegelbruk i kvarteret under senare hälften av 1800-talet. Fattigmagasinet väderkvarn ska ha funnits i kvarteret in på 1900-talet, men det är okänt om man betade utsäde (t.ex. med kvicksilverpreparat). Det finns även en uppgift om en bilfabrik eller liknande på Hjalmar Brantingsgatan 4A under 1950-talet. Uppgiften om bilfabriken är osäker då enda källan är telefonkatalogens yrkesregister från 1958.

Luft

Både Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan uppvisar vid en kartläggning förhöjda halter av partiklar. Vid Vaksala torg ser de öppna ytorna till att partiklarna sprids över ett större område, vilket innebär att halten partiklar inom planområdet inte är förhöjd.

Förändringar

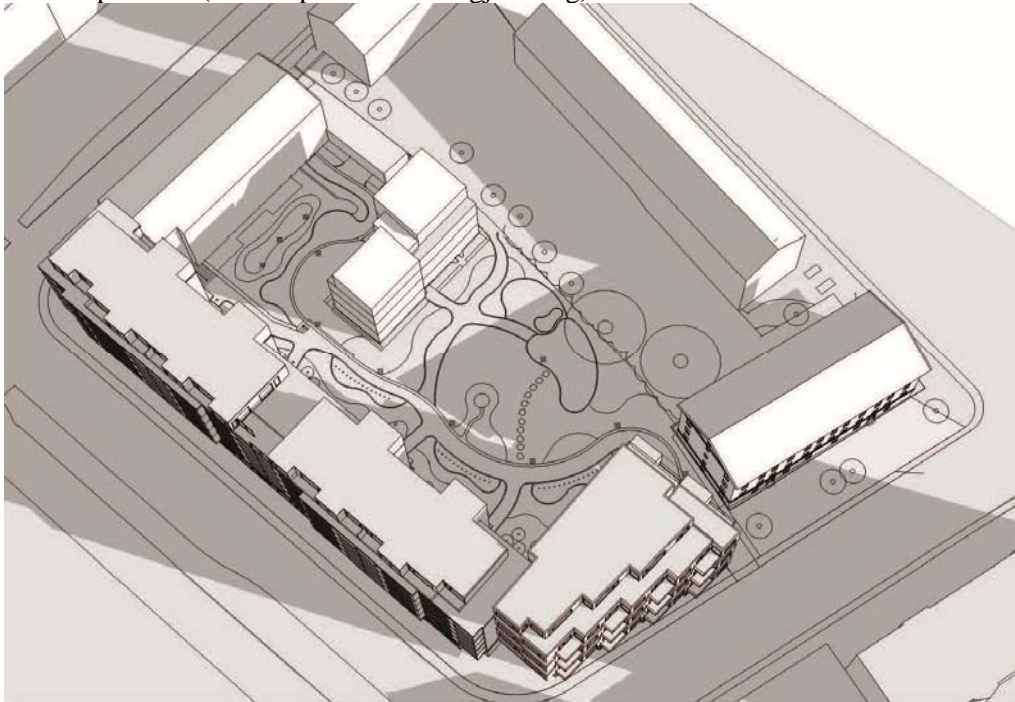
Störningsskydd mot buller

V₃ Läget centralt i staden och längs ett kollektivtrafikstråk motiverar avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd. En ljuddämpad sida för bostäderna måste åstadkommas där ljudnivåerna är högst 50 dB(A) (<45 dB(A) ska eftersträvas). Bullret får inte överstiga 70 dB(A) maximalnivå vid fasad på den ljuddämpade sidan. Detta innebär bland annat att lägenheter mot Väderkvarnsgatan måste vara genomgående eller helt orienterade mot gården för att uppfylla kraven. Dessa bullerutsatta bostäder ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden. På uteplatsen ska ljudnivåerna inte överstiga 70 dB(A) maximalnivå. I det fall riktvärdena för buller har lagreglerats till en högsta ekvivalent- nivå, ska vid bygglov i stället lagkravet gälla om bygglovprövningen sker efter det att förordningen har trätt i kraft.

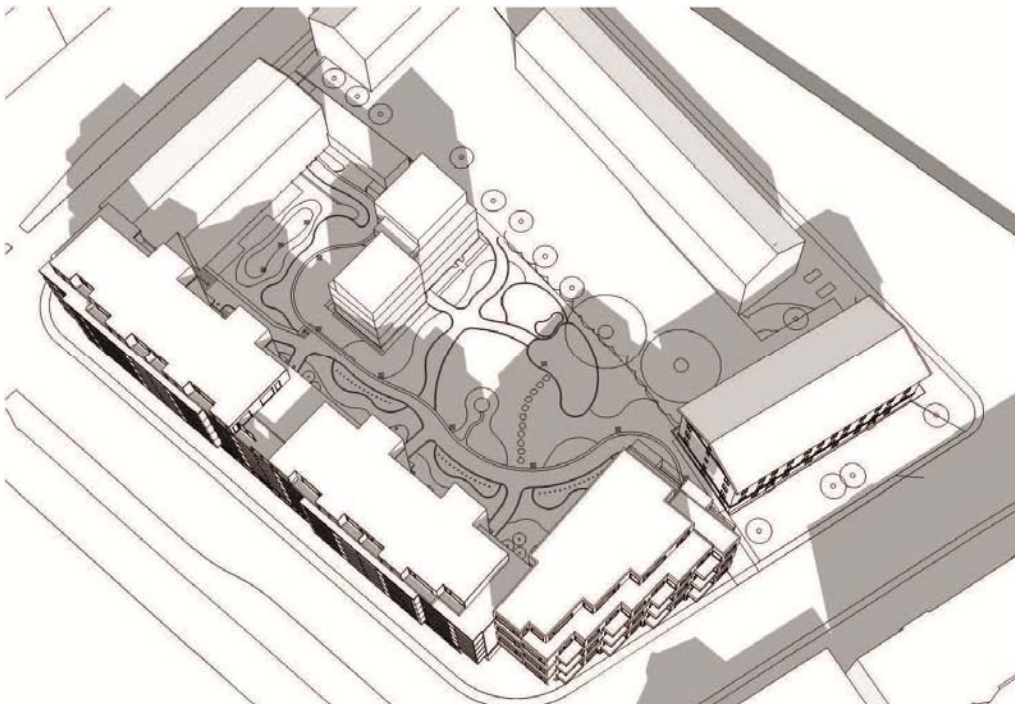
Solinstrålning

Den nya bebyggelsen kommer att påverka solinstrålningen på gården och de boende i vissa lägenheter kommer att få ett minskat solinsläpp genom sina fönster. Detaljplanen är dock utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden (5 kap. 2 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL). Detaljplanen medför inte heller en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (3 kap. 2 § första meningen plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL).

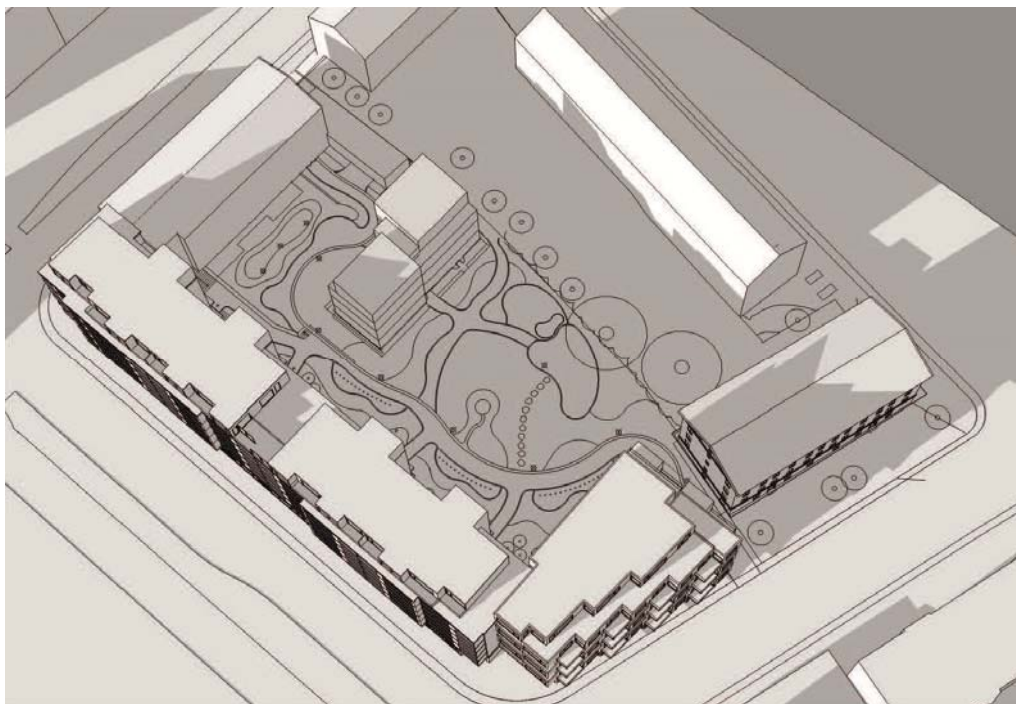
Mars/september (vår- respektive höstdagjämning)



Klockan 8:00. Solstudien är gjord av Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.



Klockan 12:00. Solstudien är gjord av Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.



Klockan 16:00. Solstudien är gjord av Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.

Markföroreningar

För att marken ska vara lämplig att bebygga med bostäder måste den ligga under riktvärden för känslig markanvändning (KM). Markföroreningar inom området som rapporterats till tillsynsmyndigheten i enlighet med bestämmelserna i 10 kap 11§ miljöbalken ska behandlas på så sätt som godkänts av tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndighet är miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Klimat

Detaljplanen bedöms inte påverka klimatet negativt, då den nya bebyggelsen ligger i ett område med god kollektivtrafiksörjning samt med god tillgång till både kommersiell och offentlig service.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten och avlopp, dagvatten

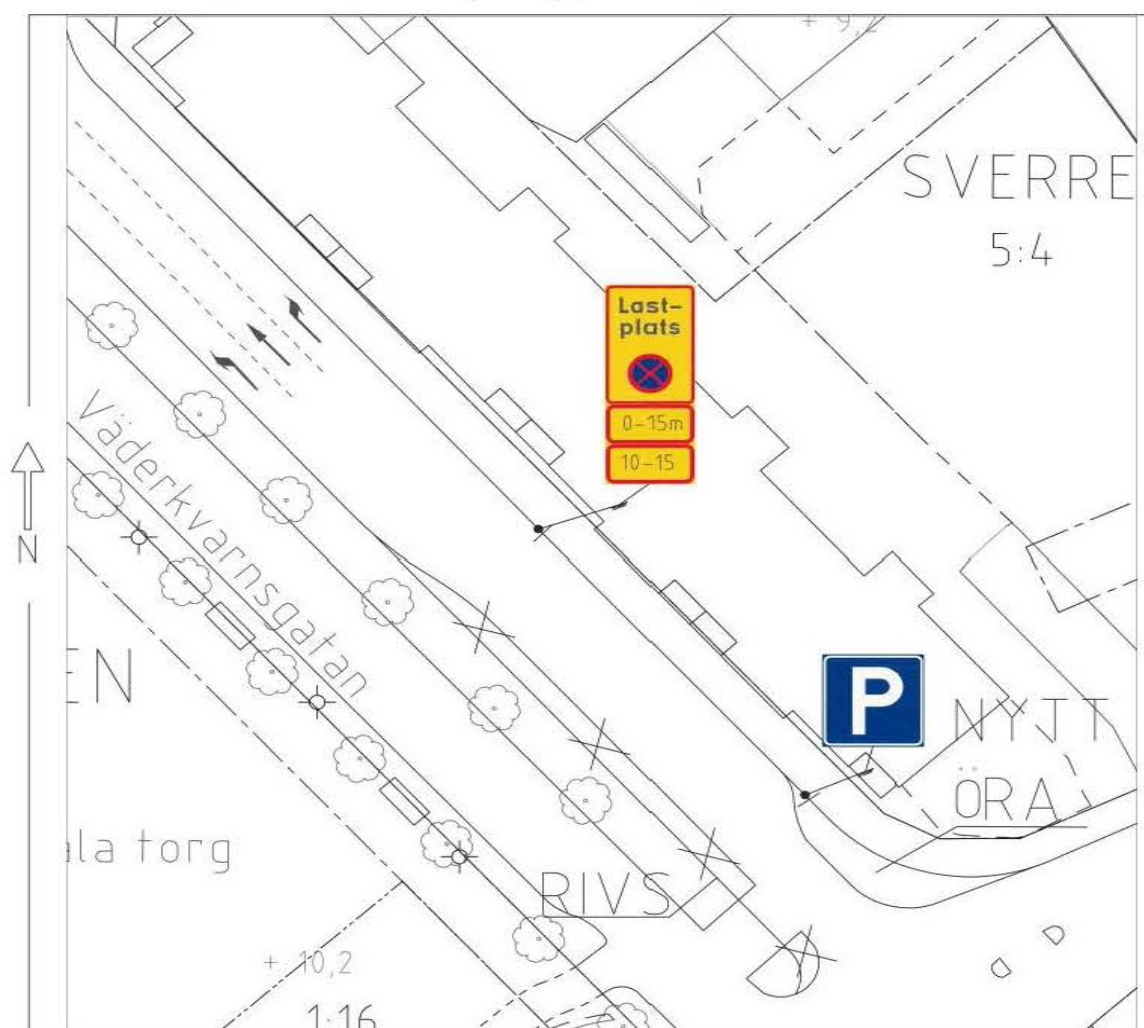
Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Den planerade tillbyggnaden bedöms kunna kopplas till det kommunala VA-nätet. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka dagvattenflödet från fastigheten i någon större utsträckning.

Avfall

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för sopkärl vid avfallshämtning ska maximalt vara 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Byggnaden kommer att kunna angöras från parkeringsfickan som finns utmed Väderkvarnsgatan. För att få plats med en lastzon behöver gatan byggas om. Vid korsningen Hjalmar Brantingsgatan och Väderkvarnsgatan smalnar en refug av gatan till två körfält, vägbredden är 8 meter. Vid korsningen Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan är refugen betydligt mycket smalare och Väderkvarnsgatan består här av tre körfält, vägbredden är 9,75 meter. För att anlägga en lastplats och/eller parkering behövs 2,5

meter i bredd samt en körfältsbredd på minst 3 meter. Genom att göra den befintliga mittrefugen rak och anlägga ett öra för gångtrafikanter kan parkering och lastplats anläggas. Från korsningen Hjalmar Brantingsgatan och Väderkvarnsgatan löper två körfält fram till lastzonens slut. Lastzonen övergår till ett svängfält åt höger, vilket innebär att i korsningen Väderkvarnsgatan-Vaksalagatan utgörs Väderkvarnsgatan av tre körfält. Väderkvarnsgatan bedöms ha en låg belastningsgrad och därför finns möjlighet till parkeringsplats och/eller lastplats. Även på de angränsande gatorna bedöms belastningsgraden vara låg och därmed kommer inte trafiksituationen i området att påverkas negativt av förändringen.



Förslag på hur lastzoner utmed Väderkvarnsgatan kan lösas.

För att möjliggöra sophämtning från Hjalmar Brantingsgatan måste befintlig busshållplats på norra sidan av gatan flyttas österut. Det räcker att busshållplatsen flyttas 10 meter för att rymma en lastzon vid kvarteret Sverre. Befintliga parkeringsplatser och handikapparkeringsplatsen påverkas inte av förslaget.



Förslag på hur lastzonen för avfallshämtning kan lösas på Hjalmar Brantingsgatan.

El

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Det finns möjlighet att ansluta sig till befintligt tele- och bredbandsnät. Då planområdet ligger i centrala Uppsala finns god möjlighet att ansluta nya bostäder och verksamheter till elektroniska kommunikationer med minst 100 Mbit/s i hastighet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Projektets genomförande bedöms kunna påbörjas med byggstart tidigast hösten 2015. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsalahem och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar påverkan på allmän plats. I detta fall kan det bli aktuellt med ett exploateringsavtal då angöringsfickan utökas.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

Byggherren har skyldighet att förebygga risk för skador på intilliggande fastigheter. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska 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.

Ledningar

Följande ledningar finns inom planområdet enligt ledningsförfrågan i augusti 2012:

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har lågspänningsledningar i Väderkvarnsgatan. Dessa ledningar bedöms inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Det finns behov av nätförstärkning i och med tillkommande byggnader.

Vattenfall Fjärrvärme

Vattenfalls Fjärrvärmeledningar ligger i Väderkvarnsgatan. Det är endast fastighetens egen kopplingspunkt som kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Uppsala Vatten och Avfall

Vatten- och spillvattenledningar ligger i Hjalmar Brantingsgatan. Dessa bedöms inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen. I Väderkvarnsgatan ligger vatten- och dagvattenledningar, inte heller dessa bedöms påverkas av genomförandet av detaljplanen.

IP-only

IP-only har ledning i Vaksalagatan och på Vaksala torg. Dessa ledningar kommer inte att påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Trafiksignaler

Ledningar för trafiksignaler finns i korsningen Vaksalagatan-Väderkvarnsgatan samt i korsningen Väderkvarnsgatan-Hjalmar Brantingsgatan. Dessa ledningar bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Gatubelysning

Ledningar för gatubelysning finns utmed Vaksalagatan, Väderkvarnsgatan och Hjalmar Brantingsgatan. Dessa ledningar bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen. Det kan finnas ytterligare 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.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära att byggrätten inom del av kvarteret Sverre inte utökas och därmed att inget tillskott av nya hyreslägenheter tillkommer inom kvarteret. Trycket på fler centralt belägna hyresrätter kommer att kvarstå oförminskat.

Stadsbild, landskapsbild

Planområdet ligger intill Vaksala torg, som på senare år har utvecklats till en attraktiv mötesplats. Här finns byggnader med stora arkitektoniska värden, som Vaksalaskolan ritad av Gunnar Leche och Uppsala Konsert och Kongress ritad av Henning Larsen Tegnestue, ansvarig arkitekt Johnny Svendborg. Även den befintliga byggnaden har arkitektoniska kvaliteter och kulturmiljövärden. Tillbyggnaden ska bli ett tillskott i miljön kring Vaksala torg. Bebyggelsen ska fungera tillsammans med de märkesbyggnader som redan ligger vid torget, som Vaksalaskolan och Uppsala Konsert och Kongress. Dagens siktlinjer från Uppsala Konsert och Kongress kommer att påverkas av tillbyggnaden. En öppning sparas i det översta våningsplanet för att behålla viss utsikt mot de östra stadsdelarna.

Kulturmiljö

Riksintresset Uppsala stad kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen. Inte heller sträckningen av Linnestigen eller det kommunala kulturmiljöområdet kommer att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Den befintliga byggnadens uttryck kommer att förändras då den byggs till och på, vilket minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

Mark och vatten

Förordnandet om vattenskyddsområde ska efterlevas i genomförandet av projektet. Detta innebär att dricksvattnet inte kommer att påverkas vid plangenomförandet.

Resurshushållning

Planområdet ligger centralt i Uppsala. Kollektivtrafiken är mycket god. Planområdet ligger intill ett stomlinjestråk och det är ca 500 meter till centralstationen. Befintliga system för VA, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för god resurshushållning.

Hälsa och säkerhet

Den bullerutredning som gjorts visar att avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd måste tillämpas inom planområdet. Med planens krav på ljuddämpad sida finns förutsättning för att uppnå god ljudmiljö.

Både Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan uppvisar vid en kartläggning förhöjda halter av partiklar. Dock inte vid Vaksala torg, där de öppna ytorna ser till att partiklarna sprids över ett större område.

Sociala aspekter

Trygghet

En tillbyggnad av bostäder innebär en ökad rörelse i området, vilket ökar känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Närheten till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Detaljplanen ger möjlighet till en god utemiljö med en solbelyst, bullerskyddad och bilfri bostadsgård. Hur gården utformas i detalj styrs inte i planen, det är dock viktigt att gården ger utrymme för barns och ungdomars egen kreativitet samt till möten för alla åldrar. Det är nära till förskolor och skolor.

Upplåtelseformer

Till största delen utgörs bostadsbeståndet i Fålhagen av bostadsrätter. Det aktuella projektet, som ligger till grund för detaljplanen, innebär att andelen hyresrätter i stadsdelen utökas, upplåtelseformen styrs dock inte i detaljplanen.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder innebär fler människor som rör sig i området och bidrar till ett ökat stadsliv samt till större underlag för service i området.

Detaljplanen möjliggör lokaler för centrumverksamhet i två plan. Det skapar möjlighet för mötesplatser och föreningslokaler samt service som bidrar till stadslivet kring Vaksala torg.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Vid omvandlingar och förändringar i stadskärnan och innerstaden ska kulturhistoriska värden alltid beaktas och lyftas fram så att stadens identitet förstärks och utvecklas. I samband med nybyggnad eller större ombyggnad i stadskärnan och innerstaden ska lokaler för verksamheter i bottenvåningen säkerställas. Detaljplanen 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 riksintressen inom området, då fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljön *Uppsala stad*. Planen påverkar dock inte riksintresset för *Uppsala stad* negativt, utan bedöms snarare utgöra ett tillskott i stadsmiljön. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i januari 2014, reviderad januari 2015

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2012-09-20 |
| • granskning | 2014-01-23 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2015-01-28
Laga kraft:	2015-07-23