

Handläggare
Sara Lindh
018-727 87 32

Diarienummer
PLA 2012-020207

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Tornet, norra delen

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-05-04



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Program för Kapellgärdet	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Offentlig och kommersiell service.....	9
Illustrationsplan.....	10
Friytor.....	10
Tillgänglighet	11
Geoteknik och vattenskyddsområde	11
Trafik och tillgänglighet.....	11
Hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning	19
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder.....	21
Ekonomiska åtgärder.....	22
Fastighetsrättsliga åtgärder	22
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	22
PLANENS KONSEKVENSER	23
Nollalternativ	23
Miljöaspekter	23
Sociala aspekter	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	25
Översiktsplan.....	25
Miljöbalken.....	25

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk utredning
- Bullerutredning
- Riskanalys

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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt Vasakronan Uppsala City AB, fastighetsägare och sökande. Hans Berndtsson Arkitektkontor har medverkat som den sökandes arkitekt. Situationsplan, illustrationer och solstudie har tagits fram av Hans Berndtsson Arkitektkontor.

Bullerutredning och miljöteknisk utredning har utförts av Bjerking AB. Riskanalysen har utförts av Structor Riskbyrå AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder på mark som i nuläget är planerad för kontor och handel. Detaljplanen möjliggör nybyggnad av cirka 170 lägenheter fördelade på flerbostadshus i 4-5 våningar. Bostadshusen ska uppföras i huvudsakligen slutna kvartersstruktur med parkering under mark.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen är förenlig med miljöbalken kap 3 och berör inte riksintressen 4 kap, eller miljökvalitetsnormerna enl. 5 kap.

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 gjordes i samrådshandlingen. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen:

- Inte berör kulturarv, naturmiljö, rekreationsvärden eller friluftsliv. Det ska inte bedrivas någon verksamhet som innebär betydande miljöbelastning. Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.
- Inte medför betydande negativ påverkan på stadsbilden.
- Inte leder till betydande negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet om buller och riskreducerande åtgärder vidtas och kravet för markens lämplighet till bostadsändamål säkerställs innan byggnation

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Tornet, norra delen 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 2013-05-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 ligger planområdet inom utvecklingsområdet ”Stadskärnan och innerstaden”. Avsikten är att stadskärnan och innerstaden ska växa och att de hinder som finns i form av trafikleder och impediment ska byggas bort. Stadskärnan och innerstaden utgör tillsammans ett utvecklingsområde där stadens identitet, stadsliv och näringsliv ska utvecklas.

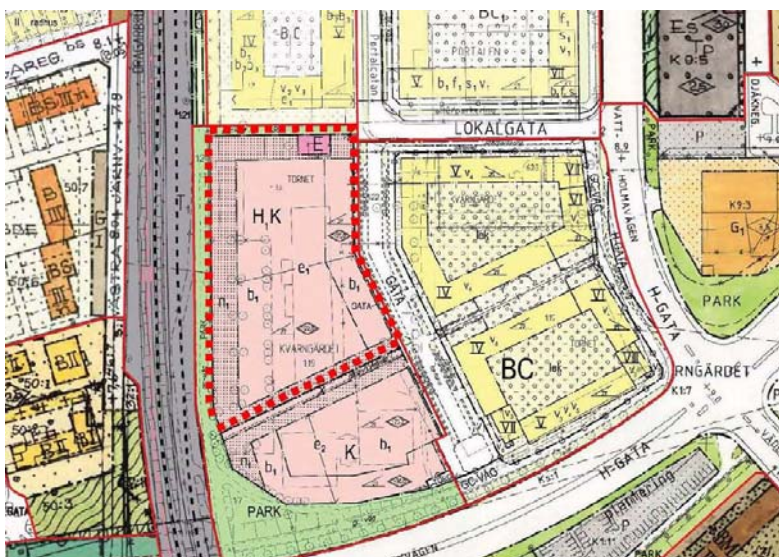
Program för Kapellgärdet

Byggnadsnämnden godkände 2001 ett program för omvandling av Kapellgärdet från ett område med kontor och lager till en stadsdel med bostäder. Enligt programmet ska Kapellgärdet huvudsakligen bebyggas med bostäder i kvartersstruktur, men behålla och utveckla kontor och handel i den södra och norra delen. Stor efterfrågan på bostäder i centrala lägen har medfört att plan- och byggnadsnämnden gått ifrån programmet och gett planuppdrag för bostäder med handel i bottenvåningen även vid Råbyvägen.

Detaljplaner

För området gällde tidigare detaljplan för kvarteret Tornet som vann laga kraft 2008. Genomförandetiden går ut 2018. Motivet till att detaljplanen har ändrats före genomförandetidens utgång är för att det är av stor allmän vikt att möjliggöra fler bostäder i centrala Uppsala. Behovet av bostäder inom planområdet kunde inte förutses vid tidpunkten för planläggningen.

Den tidigare gällande detaljplanen har inte genomförts. Detaljplanen anger att området ska användas för kontor och handel. Byggnader får uppföras till en totalhöjd av 25 meter ovan nollplanet mot Torngatan, vilket motsvarar cirka 4-5 våningar. Inom övriga området får byggnader uppföras med en totalhöjd av 22 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 4 våningar. Takvinkeln regleras till högst 27 grader. Enligt detaljplanen ska kvarteret delas in i två delar och mellan dessa finns plats för angöring samt ett gång- och cykelstråk som fortsätter genom angränsande kvarter. Detta gång- och cykelstråk är markerat som x-område på kvartersmark.



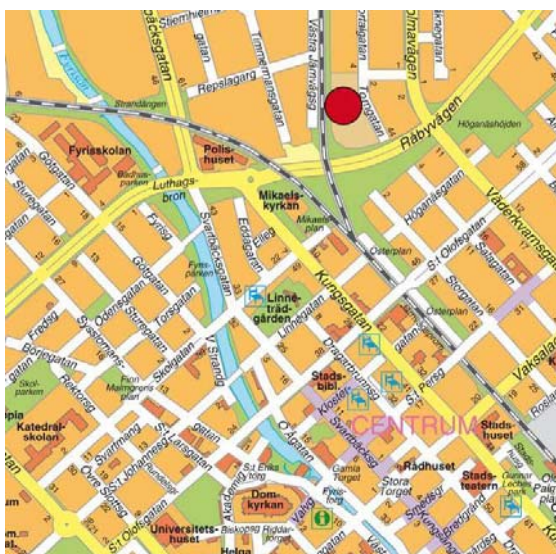
Tidigare detaljplan. Planområdet markerat med röd streckad linje.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Kapellgärdet, inom nära avstånd till Uppsala centrum. Planområdet avgränsas av Ostkustbanan i väster, kvarteret Takryttaren i norr, av kvartersmark i söder och av Torngatan i öster.



Planområdet är markerat med röd prick på orienteringskartan och inringad med svart streckad linje på fastighetskartan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 9 300 m².

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Kvarngärdet 1:19, som ägs av Vasakronan Uppsala City AB. En allmän gång- och cykelväg ingår också i planområdet, tillhörande fastigheten Kvarngärdet 1:22.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under hösten 2014.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Kapellgärdet, som under 2000- talet genomgått en stor omvandling, från verksamhetsområde till huvudsakligen bostadsområde. Bebyggelsen är ordnad i en tät kvartersstad. Kapellgärdet avgränsas av trafikerade leder i alla riktningar: Ostkustbanan i väster, Råbyleden i söder, Vattholmavägen i öster och Gamla Uppsalavägen i norr.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är bebyggt med lokaler som används för kontor och mindre verksamheter. Våningsantalen varierar mellan 2-3 våningar. En stor del av marken är hårdgjord och används som parkering.



Vy från Torngatan i sydlig riktning, juni 2012.

Förändringar

B Planområdet ska i huvudsak användas för bostadsändamål.

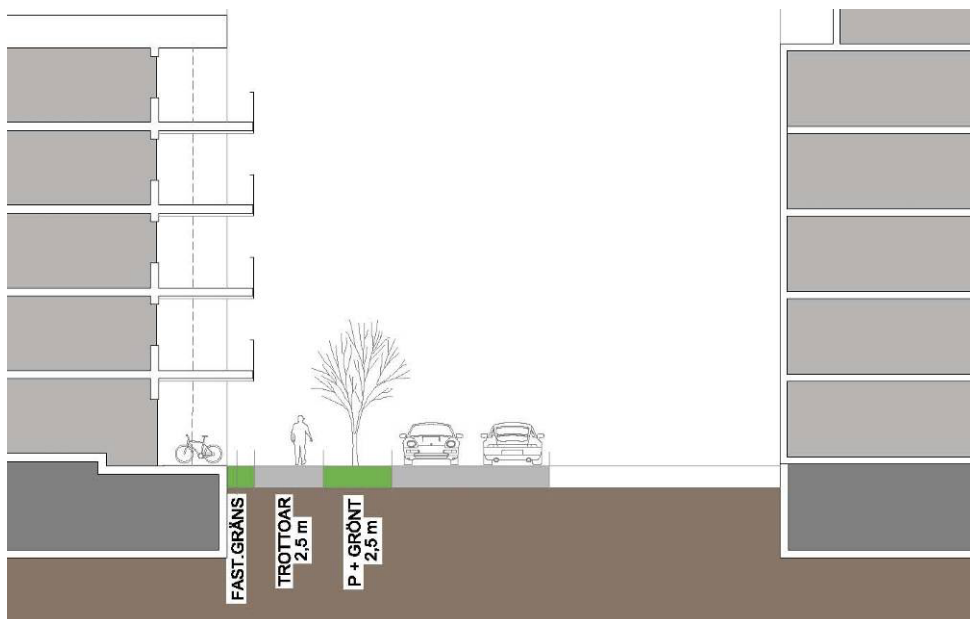
f₁ Fasaderna på den nya bebyggelsen ska i huvudsak vara av tegel, puts eller ha putskaraktär för att hålla hög arkitektonisk kvalitet samspela med den befintliga bebyggelsen i stadsdelen (**f₁**). Med putskaraktär menas material som inte är puts per definition, men som ger intrycket av puts. Motivet är att avstyra användande av skivmaterial med skarvar som ger byggnaden en "tillfällig" karaktär. Stora partier av exempelvis trä eller träliknande material får användas för att bidra till variation i arkitekturen.

IV-V Detaljplanen möjliggör våningsantal upp till mellan fyra och fem våningar (**IV-V**). Högst fyra våningar möjliggörs mot järnvägen och Svartbäcken för att anpassa bebyggelsen till omgivningen och skapa god solinstrålning på gården. Våningshöjderna mot Torngatan får uppgå till 5 våningar för att samspela med den befintliga bebyggelsen.



v₁

Den illustration som ligger till grund för detaljplanen bygger på ett arkitektoniskt tema med platta tak. De platta taken förslås vara täckta med sedum eller annan växtlighet och kunna användas som terrasser med räcken. Detaljplanen reglerar takvinkeln till högst 14 grader, vilket hindrar att en vindsvåning tillkommer. Hissstorn och trapphus får bryta takfallet för att göra det möjligt att förse alla våningar med hiss och trapphus (**v₁**). Utskjutande delar ska vara väl integrerade i takets gestaltning.



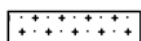
Torngatan, tillkommande bebyggelse till vänster och befintlig bebyggelse till höger (illustration Hans Berndtsson Arkitektkontor).

Entréer och balkonger

v₂

Entréer ska huvudsakligen vara genomgående. Genomgående trapphus förbättrar tillgängligheten till gården och skapar liv ut mot gatan samt alternativa utrymningsvägar som är vända bort från järnvägen. I några fall får undantag göras: entréer behöver inte vara genomgående vid trapphus i kvarterets ytterhörn. Om avståndet till en portik är under 15 meter behöver inte entrén vara genomgående om den är vänd mot gården. Det är viktigt att boende kan nå sin gård direkt från trapphuset utan att behöva gå via gatan.

Portiker ökar öppenheten mot omgivningen. Mot Torngatan får portik finnas så länge riktlinjerna för buller inte överskrids. Portik är inte lämpligt mot järnvägen på grund av risker och buller som orsakas av järnvägstrafiken.



Lågt sittande balkonger (som har en fri höjd som understiger 3 meter) får uppföras i anslutning till byggnaden.

v₃

Balkonger som vetter mot Torngatan får kraga ut högst 2,2 meter från fasad på en fri höjd av 3 meter. Balkonger som är under en meter från marken ska uppföras terrassliknande för att ge karaktär av uteplats. Balkongdjupet mot gården och övriga väderstreck regleras inte i detaljplanen.



Perspektiv sett från Svartbäcken, exempel på utformning av bebyggelsen (illustration: Hans Berndtsson Arkitektkontor.)

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Ett litet utbud av service finns vid Råbyleden. Planområdet är nära beläget till serviceutbudet i Uppsala centrum.

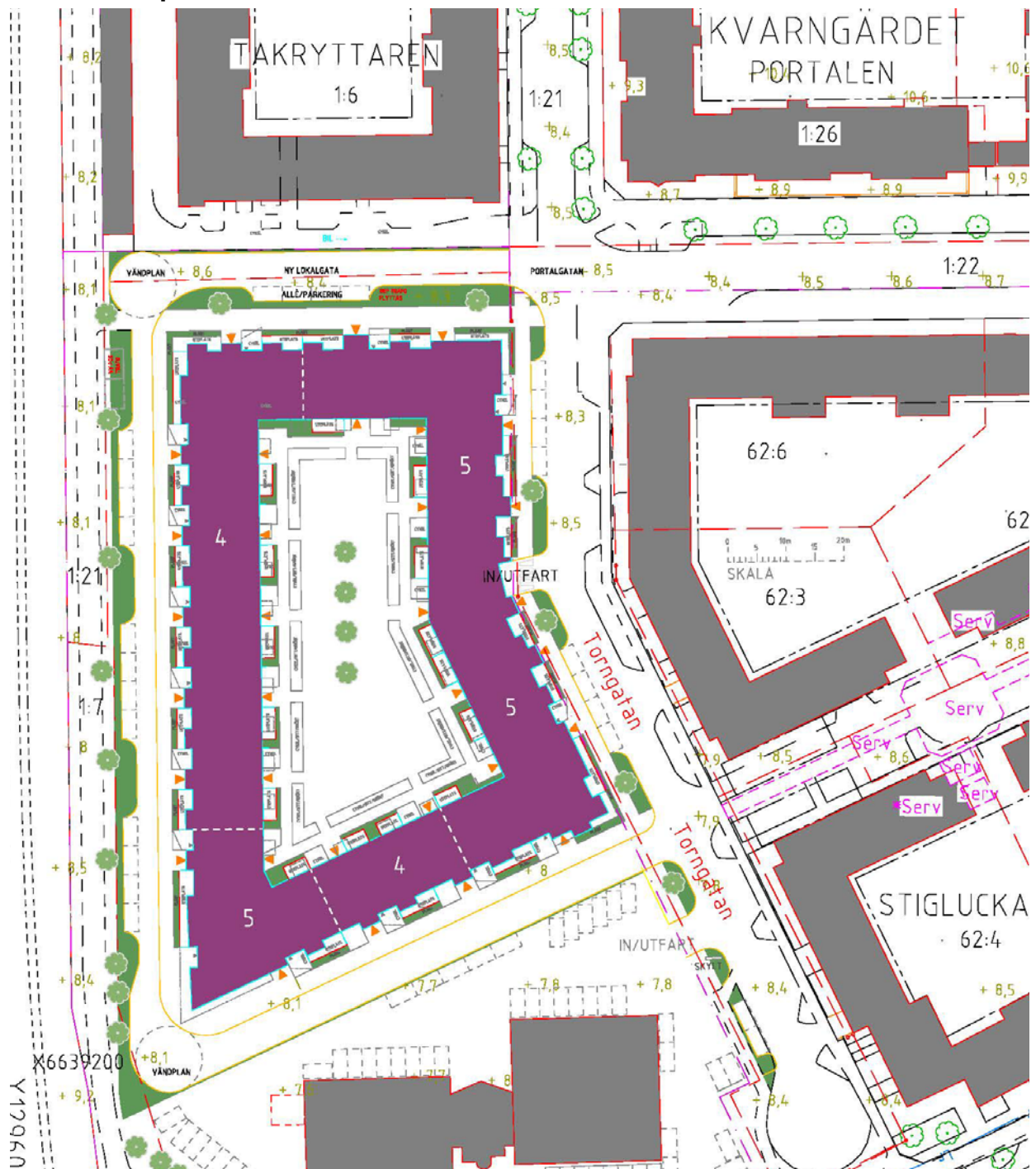
Förändringar

BC En del av området närmast Torngatan får användas till icke störande centrumverksamhet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, café, restaurang, samlingslokal, hotell och kontor. Verksamheter eftersträvas i första hand i bottenvåningen för att bidra till en levande stadsmiljö.



Exempel på utformning av bebyggelsen - Torngatan sedd från Portalgatan (illustration Hans Berndtsson Arkitektkontor).

Illustrationsplan



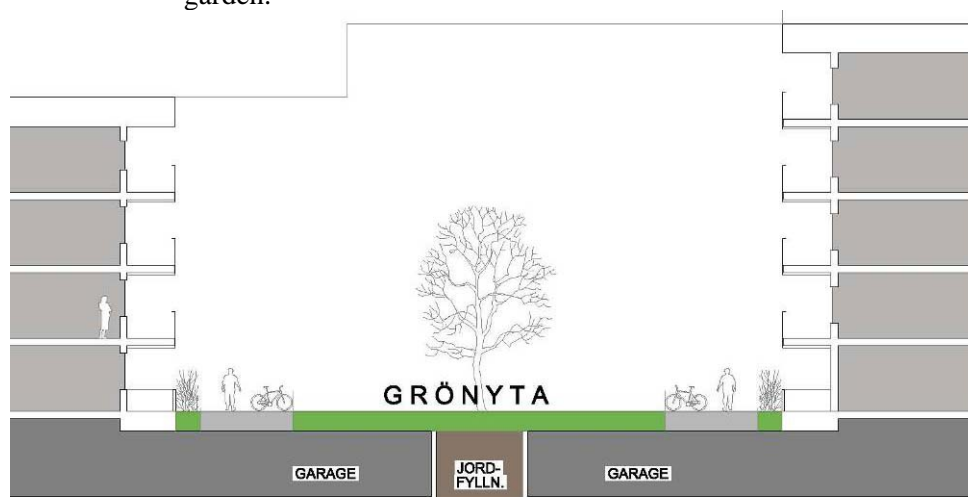
(Illustration Hans Berndtsson Arkitektkontor).

Friytor gård

Detalplanen möjliggör en bostadsgård på totalt cirka 2400 m². Bilar och andra motorfordon får inte parkera eller angöra på gården. På gården ska det finnas plats för gemensamma vistelseytor, plantering och grönytor.

e₁ 000

Bostadsgårdarna ska utformas för olika målgruppers behov. De boende avgör slutligen hur gården ska utformas i detalj. På gården får enstaka komplementbyggnader uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för samtliga komplementbyggnader inom kvartersmarken är 100 m². Hela gården får underbyggas med parkeringsgarage. Intentionen är att en del i mitten av gården ska undantas från garage så träd kan växa på gården.



Sektion genom gården, utsnitt från väst till öst (illustration Hans Berndtsson Arkitektkontor).

Tillgänglighet

En ny byggnad ska utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Genomgående trapphus skapar liv mot gatan samt god tillgänglighet till gården. Gårdarna blir mer tillgängliga om så många boende som möjligt kan nå dem från trappuppgången utan att gå via gatan. Bostadshusens trapphus ska huvudsakligen vara genomgående i markplan.

Geoteknik och vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Enligt sårbarhetskartan är risken att grundvattnet ska påverkas av föroreningar låg eftersom grundmagasinet ligger under ett tjockt, tätande jordlager. Enligt sårbarhetskartan består jordlaget av både glacial lera, som har ett djup på 3-5 meter följt av ett lager postglacial lera. Det ger indikationer på att jordlagret har ett djup som överstiger 3-5 meter. Enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet får markarbeten inte ske utan tillstånd djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Pålning kan bli aktuellt eftersom marken består av lera-silt. Tillstånd ska sökas hos länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Biltrafik till och från planområdet leds huvudsakligen via Vattholmavägen och når planområdet via Portalgatan.

Förändringar

+0,0

Detaljplanen medför att två nya allmänna gator tillkommer. En preliminär handling med höjdsättning ligger till grund för gatans utformning. Höjderna som anges på plankartan utgår från gatans centrumlinje och är avrundade till närmsta decimal. I den preliminära höjdsättningen framgår höjderna invid kvartersmarken mer detaljerat. Den

tillkommande bebyggelsens entréer ska anpassas till höjden på gatorna. Gatan ska anläggas på en höjd av minst +8,4 meter ovan nollplanet vid elnätstationen för att motverka att elnätstationen översvämmas. Elnätstationens golvnivå ska ligga i gatunivå.

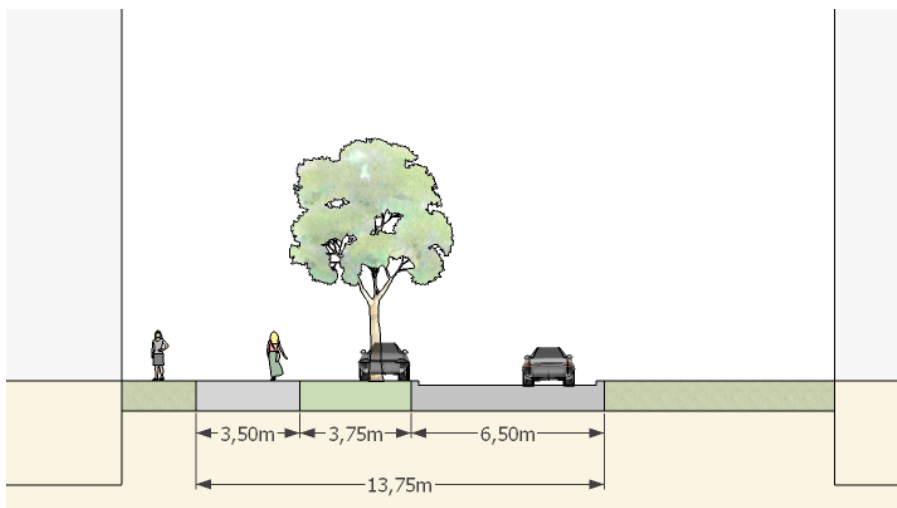


Gatunätet före och efter ett genomförande av detaljplanen. Lila linjer symboliserar separerade gång- och cykelvägar, gula allmän gata och blå symboliserar körbana på privat kvartersmark.

GATA

En ny lokalgata möjliggörs i norr mellan planområdet och det angränsande kvarteret Takryttaren. Gatans uppgift är att lösa in- och utfarter till bostadskvarteren och samtidigt säkerställa en gång- och cykelpassage mot det stora cykelstråket vid järnvägen. Kvarteret Takryttaren, som i nuläget har egen utfart på kvartersmark får möjlighet att lösa sin utfart på den allmänna gatan istället. Utfartsförbud intill korsningen hindrar dubbla in- och utfarter och förbättrar trafiksäkerheten. I gaturummet finns plats för en allé längs en cirka 4 meter bred grön remsa. Det generösa utrymmet ger förutsättningar för träden att växa sig stora. Allén har en visuell betydelse då den ramar in gaturummet med grönska, dessutom ökar träden avdunstning av regnvatten något samt och kan ge en liten positiv effekt på luften. Det är möjligt att anlägga cirka fyra kantstensparkeringar vid allén om behovet skulle uppstå.

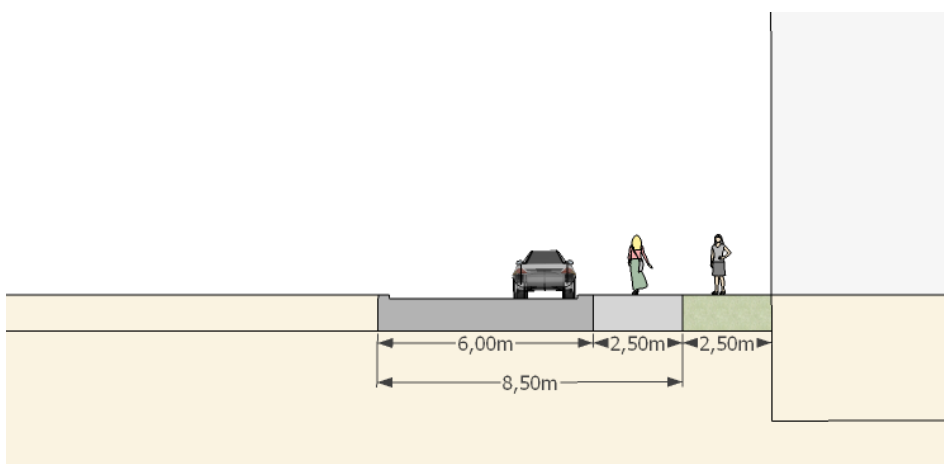
Den norra gatan ska delas in i: körbana samt kantsten 6,5 meter, trädallé med inslag av parkering 3,75 meter, gång- och cykelbana 3,5 meter = 13,75 meter bred gatumark. I slutet av gatan ger detaljplanen utrymme för en vändplan för personbilar, med en diameter på 12 meter. En öppning i kantsten mot norr ska finnas för att avfallshanteringen ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.



Gata i norr sett från Portalgatan, befintlig bebyggelse till höger och ny bebyggelse till vänster. Gatan fördelas på körbana inklusive kantsten 6,5 meter, allé med inslag av parkering 3,75 meter, gång- och cykelbana 3,5 meter.

GATA

En ny lokalgata möjliggörs även i söder. Det södra gaturummet är 8,5 meter brett, den ska inrymma en körbana på cirka 6 meter och en gångbana på norra sidan av gatan. I slutet av gatan finns utrymme för vändplan för personbilar.



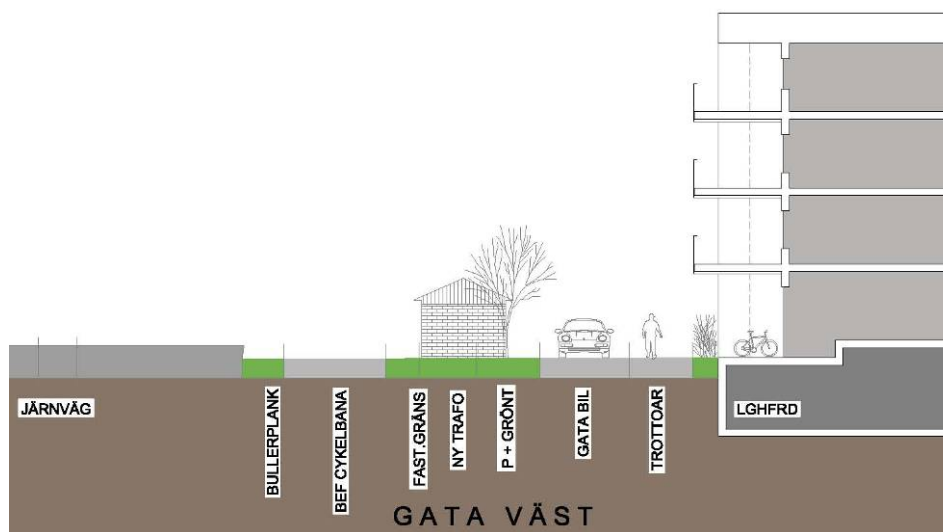
Gata i söder sett från Torngatan, ny bebyggelse till höger. Den totala gatubredden är på 8,5 meter, fördelat på gångbana 2,5 meter och körbana 6 meter.

Angöring och utfart

Utfartsförbud gäller vid korsningarna för att öka sikten och trafiksäkerheten.

Angöringen till bostäder och eventuella centrumverksamheter samt hämtning av avfall kan ske på samtliga allmänna gator samt via den privata angöringsgatan invid järnvägen. En körbana måste anläggas inom kvartersmarken mot järnvägen och mellan norra och södra delen av kvarteret Tornet så att sopbilarna kommer åt soprummen utan backrörelser (se även kapitel Teknisk försörjning – avfall).

Långa fordon som behöver mycket svängutrymme kan behöva nyttja den västra körbanan inom kvartersmarken för att komma åt och angöra den kvarvarande kontorsdelen söder om planområdet.



Disposition av kvartersmarken mot järnvägen i väster; angöringsgata och nytt läge för elnätstation (illustration: Hans Berndtsson Arkitektkontor).

Cykeltrafik

Området är lättillgängligt med cykel. Längs med järnvägen finns en större gång- och cykelbana som knyter ihop området med Uppsala centrum. Inom planområdet möjliggörs två tvärgående cykelpassager till gång- och cykelbanan. Den norra gatan ska utföras med separat GC-bana och den södra gatan möjliggör cykelpassage i blandtrafik.

Parkering

Boende- och personalparkering ska lösas inom den egna fastigheten, huvudsakligen i parkeringsgarage under mark. Endast gästparkeringar för boende och parkering för kunder och besökare till verksamheterna får förläggas på gatumark i form av kantstensparkering. Besöksparkering kan förläggas i form av kantstensparkering inom kvartersmark samt vid allén längs med den nya gatan i norr. Cykelparkering för korttidsparkerings ska i första hand lösas på kvarterets ytersida i anslutning till entréerna, i andra hand på gården eftersom den i huvudsak ska användas för utevistelse och lek. Cykelparkering för långtidsparkering bör i huvudsak ske i parkeringsgaraget.

Detaljplanen hade varit på samråd innan den nu gällande parkeringsnormen antogs 2013-12-12. Det förslag som ligger till grund för detaljplanen baseras på parkeringsberäkningar enligt parkeringsnormen för Uppsala kommun som antogs 2003. Parkeringsfrågan bör följas upp i övergång mellan den gällande och tidigare parkeringsnormen.

Enligt den parkeringsnorm som gällde när detaljplanen var på samråd ska det finnas 9 parkeringsplatser per 1000 m² boarea eller 0,8 platser per lägenhet. Enligt den gällande parkeringsnormen för Uppsala kommun ska det finnas 0,8 bilplats per lägenhet som är över 45 m² och 0,2 bilplats per lägenhet som är mindre. Baserat på scenariot att 170 lägenheter byggs och att 20 av dessa är små lägenheter så behövs det sammanlagt cirka 120 bilplatser enligt både den nya och gamla normen. I garaget uppges det finnas plats för cirka 120 bilplatser. Enligt parkeringsnormen som antogs 2013 ska även finnas utrymme för 3,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet för större lägenheter och 1,5 platser för mindre lägenheter. Baserat på att det blir 170 lägenheter varav 20 är små lägenheter så beräknas behovet vara 550 platser. 160 platser är för korttidsparkering och 395 är för långtidsparkering.

En del av den nuvarande fastigheten Kvarngärdet 1:19 ligger utanför aktuellt planområde och behålls för kontorsändamål. Cirka 40 platser beräknas rymmas inom kvartersmarken i form av markparkering vilket bedöms vara tillräckligt för att uppfylla parkeringsbehovet för de kvarvarande kontorshusen.

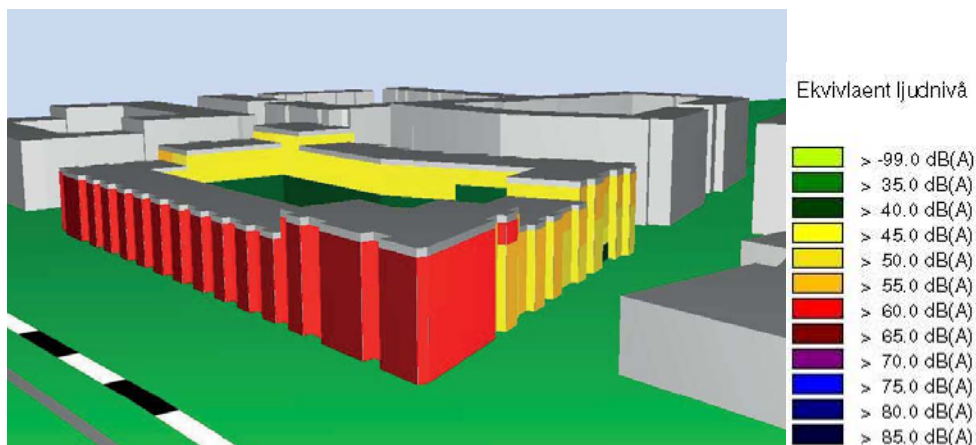
Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

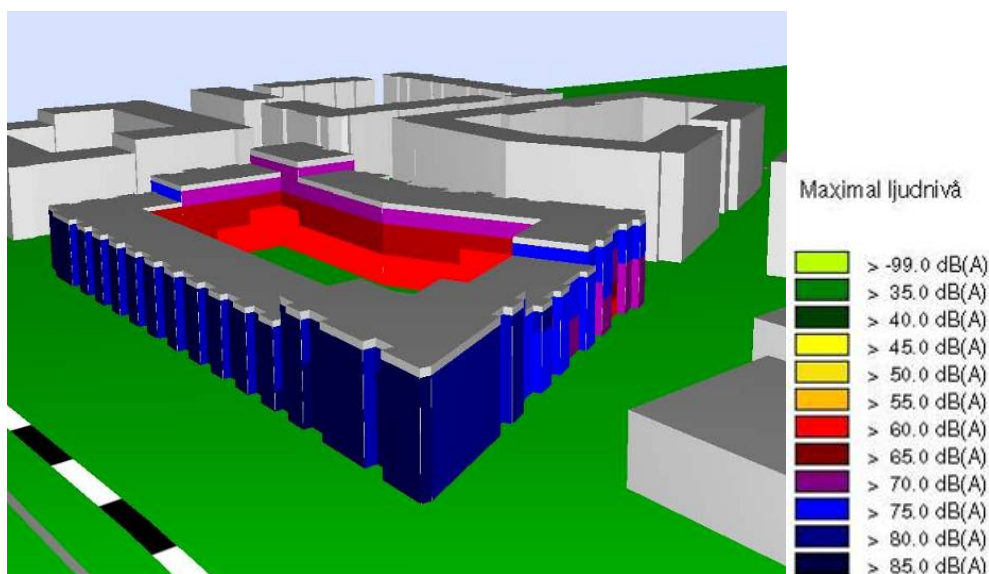
Buller

Området är utsatt för störningar i form av trafikbuller. Den största störningskällan är Ostkustbanan, men även vägtrafiken bidrar till trafikbuller inom området.

En bullerutredning har tagits fram av Bjerking. Beräkningarna är gjorda utifrån både järnvägsbuller och vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030.



Ljudnivåerna blir högst vid fasaden mot järnvägen med ekvivalenta bullernivåer upp till 65 dBA. Kvarteretsstrukturen gör det möjligt att skapa en tyst sida eller ljuddämpad sida mot gården.



Vid ytterfasaden mot spåren blir den maximala ljudnivån över 85dBA. Detaljplanen möjliggör en uteplats i nära anslutning till bostaden där den maximala ljudnivån är mindre än 70 dBA.

Utredningen visar att de nationella riktvärdena för buller överskrids vid fasaden mot järnvägen. Enligt gällande riktvärden bör nya bostäder endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB vid fasad) eller en ljuddämpad sida (högst 50 dBA vid fasad). Bebyggelsen ska uppföras som ett kringbyggt kvarter så att en ljuddämpad sida bildas mot gården. Mot Torngatan blir bullernivåerna lägre så även på den sidan blir ljudnivåerna så låga att de uppfyller kriteriet för ljuddämpad sida.

Balkonger som orienteras på fasader med ekvivalent ljudnivå över 55dBA kompletteras med en uteplats, privat eller gemensam, mot den ljuddämpade eller tysta sidan.

Ett bullerplank ska uppföras mot järnvägen. Med ett plank med en höjd av 2,5 meter mot järnvägen, hamnar den ekvivalenta ljudnivån inom intervallet 50 dBA – 60 dBA, (cirka 55 dBA i medel) utanför byggnaden i marknivå mot järnvägen, jämfört med 60 – 65 dBA utan plank. Ett bullerplank påverkar inte de maximala ljudnivåerna. Ett bullerplank påverkar inte heller ljudnivåerna för de övre våningsplanen.



Med ett 2,5 m högt plank längs järnvägen blir ekvivalent ljudnivå huvudsakligen 55 dBA runt om byggnaden i marknivå.

Den maximala ljudnivån påverkas främst av tågtrafiken. Vid ytterfasaden mot järnvägen är den maximala ljudnivån över 85 dBA. Kvarteretsstrukturen möjliggör att den bullerutsatta delen av kvarteret kompenseras med en tyst sida mot gården (högst 70dBA maxvärde). Detaljplanen ger förutsättningar att ordna en tyst uteplats på gården eller på balkong som vetter mot gården.

Motivet till avsteg från Boverkets riktvärden är att området är centralt beläget i en större stad. Bebyggelsen är ordnad i kvartersstruktur och de slutna gårdarna gör att samtliga lägenheterna kan få tillgång till en tyst/ljuddämpad sida och uteplats.

Tågen ger upphov till vibrationer. Enligt Trafikverkets riktlinjer är riktvärdet för miljö kvalitet 0,4 mm/s komfortvägd vibrationshastighet. Enligt standarden upplevs ett komfortvärde under 0,4 mm/s som störande av väldigt få människor. Människans känseltröskel anges till 0,3 mm/s.

- v4 Alla lägenheter ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida, samt tillgång till en uteplats på tyst eller ljuddämpad sida. Byggnader ska utformas så att:
- Vibrationshastigheten inte överstiger 0,4 mm/s
 - Bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå vid fasad.
 - Varje bostad har tillgång till en uteplats på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden

Risker

Planområdet ligger invid Ostkustbanan, som är en transportled för farligt gods. Avståndet mellan spårmitte och bygggräns är 30 meter.

En riskbedömning har gjorts i samband med planarbetet (*Riskbedömning med avseende på transport av farligt god på järnväg, Kv Tornet*, Structor 2014-01-26). Resultaten från beräkningarna visar att säkerhetshöjande åtgärder måste vidtas mellan 20 och 30 meter från järnvägen. För att uppnå en acceptabelt låg risknivå ska en individ teoretiskt kunna vistas på en plats i 10 miljoner år utan att personen drabbas av en olycka kopplad till järnvägen. För att uppnå en acceptabel risknivå föreslår riskanalysen att det ingen ny bebyggelse får uppföras mellan järnvägen och den nya byggnaden, vilket är 27-28 meter till följd av järnvägens krökning. Riskanalysen föreslår också att ventilationsintag till byggnaden placeras på sida som vetter bort från järnvägen, att utrymning från byggnaden ska kunna ske bort från järnvägen och att bullerplanket utförs tätslutande i underkant för att undvika avrinning av brandfarlig vätska mot planområdet. Vidare föreslås att byggnadens fasad utförs i obrännbart material och att glasen i fönster som vetter mot järnvägen ska utföras på ett sådant sätt att de har en förhöjd förmåga för bibehållen integritet vid yttre påfrestningar som exempelvis tryck och värme. Detta kan exempelvis uppnås genom ett utförande med laminerat glas. Enligt riskanalysen bör byggnaden enbart innehålla bostäder inom den del av byggnaden som vetter mot spåret.

De riskreducerande åtgärder som regleras i detaljplanen är följande:



Inga byggnader får uppföras inom 30 meter från spårmitte. Detaljplanen möjliggör genomgående entréer åt flera håll så utrymning kan ske bort från järnvägen.

- BC** Området ska huvudsakligen användas för bostadsändamål. I den del av byggnaden som vetter mot Torngatan tillåts även icke störande centrumverksamhet.
- b₁** Ventilationen ska vara avstängningsbar och placeras på sida som vetter bort från järnvägen. Fasaden mot järnvägen ska utföras i obrännbart material. Fönster ska klara påfrestningarna av högt tryck och hög värme och därför utföras i exempelvis laminerat glas.
- Plank** Bullerplank ska uppföras mot järnvägen. Bullerplanket har också en riskreducerande uppgift, det ska utföras tätslutande i underkant för att förhindra utbredning av brandfarliga vätskor vid en eventuell olycka med farligt gods. Bullerplanket bör hållas ned i höjd samt ha en viss transparens om det är möjligt för att förhindra att det blir en visuell barriär.

Sol och skugga

Bilderna nedan visar solinstrålningen under vårsolståndet från olika tidpunkter, den sista bilden utgår från sommarsolståndet. Solstudien utgår från de högsta våningsantalen som detaljplanen möjliggör.



Solstudie 20 mars kl 10.00



20 mars kl 12.00



Solstudie 20 mars kl 15.00



20 juni kl 15.00

(Illustration: Hans Berndtsson Arkitektkontor.)

Solstudien visar att gården kommer att ha god tillgång till sol mitt på dagen. Efter klockan 15.00 är gården skuggad. Byggnaderna är lägre (4 våningar) mot väster, vilket ger förutsättningar för kvällssol under sommartid. Under sommarsolståndet har mer än halva gården tillgång till sol klockan 15.00. Solstudien visar att en utbyggnad enligt detaljplanen medför begränsad skuggning på omgivningen, som ökar främst på gatumark. Solinstrålningen på omgivande bebyggelse är god. Vid klockan 15.00 under vårdagsjämningen skuggas delar av fasaden på bebyggelsen öster om planområdet. Under sommarsolståndet skuggas inte den omgivande bebyggelsen mellan klockan 10.00-15.00.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har genomförts, daterad 2012-12-25. Huvudsyftet med undersökningen var att fastställa avgränsningen av en känd oljeförorening i planområdets nordvästra del. Indikationer på föroreningen kunde påvisas med fältinstrument och det finns en risk att oljan ligger under byggnaden i nordvästra hörnet. Undersökningen visar i övrigt att marken inte uppfyller kraven för känslig markanvändning (t.ex. bostäder). Det kan även finnas risk för ytterligare okända föroreningar. Vid en framtida ombyggnation av fastigheten till bostäder kommer troligen en sanering av marken att krävas.

Luftföroreningar

Vattholmavägen och Råbyvägen är de mest trafikerade vägarna i närheten av planområdet. Planområdet ligger ett kvarter innanför dessa två vägar. Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund gjorde 2010 en översiktlig kartläggning av kvävedioxid/PM10 i Uppsala tätort. Enligt kartläggningen ligger planområdet inte i närheten av en väg där miljö kvalitets-normen för NO₂/PM10 överskrids eller riskerar att överskridas.

Vattenföroreningar

Planområdet är till största del bebyggt eller hårdgjort. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka de hårdgjorda ytorna så att dagvattenflödet ökar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att recipienten Fyrisån överskrider miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom flödet inte ökar och markparkering ersätts av parkering i garage. Dagvattnet bedöms inte bli hårt smutsat eftersom området i huvudsak ska användas för bostadsändamål.

Översvämning

Planområdet ligger delvis inom ett område med översvämningssrisk (*Översvämningsskartering utmed Fyrisån*, MSB 2023-03-23). Vattendjupet vid ett 100- och 200- årsflöde ligger huvudsakligen mellan 0-0,5 meter.

- b₂** Bostäderna ska placeras på ett garage med sockel, så att bostäderna ligger över nivån för 100-årsflödet. Markhöjderna inom planområdet varierar mellan + 7,7 meter till + 8,8 meter över nollplanet. Om bostäderna uppförs cirka + 8,2 meter över nollplanet hamnar de ovan nivån för 100-årsflödet. För att klara eventuell ökad nederbörd på 100 års sikt läggs på 2 dm på 100-årsflödet. Under denna nivå, +8,4 meter, får inga bostäder ligga. Elanläggningar ska placeras ovan +8,4 meter alternativt i ett vattensäkert rum.

Gatan ska anläggas på en höjd av +8,4 meter ovan nollplanet vid elnätstationen och elnätstationens golvnivå behöver ligga i gatunivå. Motivet är att motverka att elnätstationen översvämmas.

Garage och eventuella lokaler i bottenplan bör byggas på ett sådant sätt att de kan klara av översvämningar. Byggnaderna ska ha flera genomgående entréer åt flera olika väderstreck, vilket ger alternativa utrymningsvägar.

En översvämningssituation bedöms inte medföra stora risker på människors hälsa och säkerhet eftersom bostäderna ska placeras ovanpå garage och vattendjupet vid marknivån understiger en halv meter vid ett 100-200 årsflöde.

Teknisk försörjning

El och värme

Det finns en elnätstation i planområdets norra del. Ett genomförande av detaljplanen innebär att elnätstationen måste flyttas cirka 20 meter mot järnvägen för att ge plats åt en gata.

Det finns ledningar för fjärrvärme i nära anslutning till planområdet, så det finns goda förutsättningar att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Dagvatten, vatten och avlopp

Det finns ett befintligt dagvattenmagasin inom planområdet med fördröjningskapacitet på 46 m³. Fördröjningskapaciteten ska behållas för att motverka översvämning.

- n** Ett dagvattenmagasin med en fördröjningsvolym på minst 50 m³ ska finnas i västra delen av planområdet mellan byggrätten och parkmarken. Området ska kopplas till befintliga dagvattenledningar. Anslutningspunkt till ledningsnätet finns vid planområdets sydvästra hörn.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar finns i gatumarken.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas inom kvartersmark. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Hämtställen ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser. Detta förutsätter att fordonen kan köra runt hela kvarteret. Därför måste en körbana anläggas inom kvartersmark längs med kvarterets yttersida i de väderstreck där byggnaden inte gränsar mot allmän gata. Sopfordonen har då möjlighet att angöra området via Torngatan i öst, en ny lokalgata i norr och via kvartersmark i väster och söder. Angöring kan i vissa fall kräva lastzoner för att sopfordonen ska komma tillräckligt nära.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ett dagvattenmagasin med en fördröjningsvolym på minst 50 m³ ska finnas under mellan byggrätten och parkmarken i västra delen av planområdet. Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för dagvattenmagasinet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Vasakronan City AB och Uppsala kommun och föreligga innan planen antas. Avtalet ska bland annat reglera dagvattenmagasin, marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats, exempelvis uppförandet av bullerplank och anläggning av gator.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Buller och vibrationer

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I bygglovskedet kompletteras utredningen med buller och vibrationsberäkningar anpassade för det aktuella projektet.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning, daterad 2012-02-25 har tagits fram som underlag till detaljplanen. Exploatören/byggherren ansvarar för att marken saneras. Risk att ytterligare okända föroreningar kan finnas ska uppmärksammas. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, kontaktas.

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.

Översvämningar

Planområdet ligger delvis inom ett område som riskerar översvämning (Fyråsans 100-årsflöde). Elinstallationer och bostäder ska placeras 8,4 meter ovan nollplanet.

Geoteknik och vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet får markarbeten inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen.

Ledningar

Inom planområdet finns ett flertal ledningar. Ledningarna ligger under gatumark eller mark som inte ska bebyggas och påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

De ledningsägare som finns inom planområdet är följande: (*Källa: ledningskollen 2012-08-31*)

- IP-only, fibernät
- Vattenfall Värme: fjärrvärme
- Vattenfall Elnät: elnätstation och elledningar
- Skanova: tele
- Uppsala Vatten och Avfall: vatten, avlopps- och dagvattenledningar.
- Uppsala gatubelysning

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

Dagvatten

Ett dagvattenmagasin med en fördröjningsvolym på minst 50 m³ ska finnas under mellan byggrätten och parkmarken i västra delen av planområdet.

Höjdsättning

En preliminär handling med höjdsättning ligger till grund för gatans utformning. Höjderna som anges på plankartan utgår från gatans centrumlinje och är avrundade till närmsta decimal. I den preliminära höjdsättningen som har tagits fram parallellt med detaljplanen framgår höjderna invid kvartersmarken mer detaljerat. Den tillkommande bebyggelsens entréer ska anpassas till höjden på gatorna.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och elnätstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

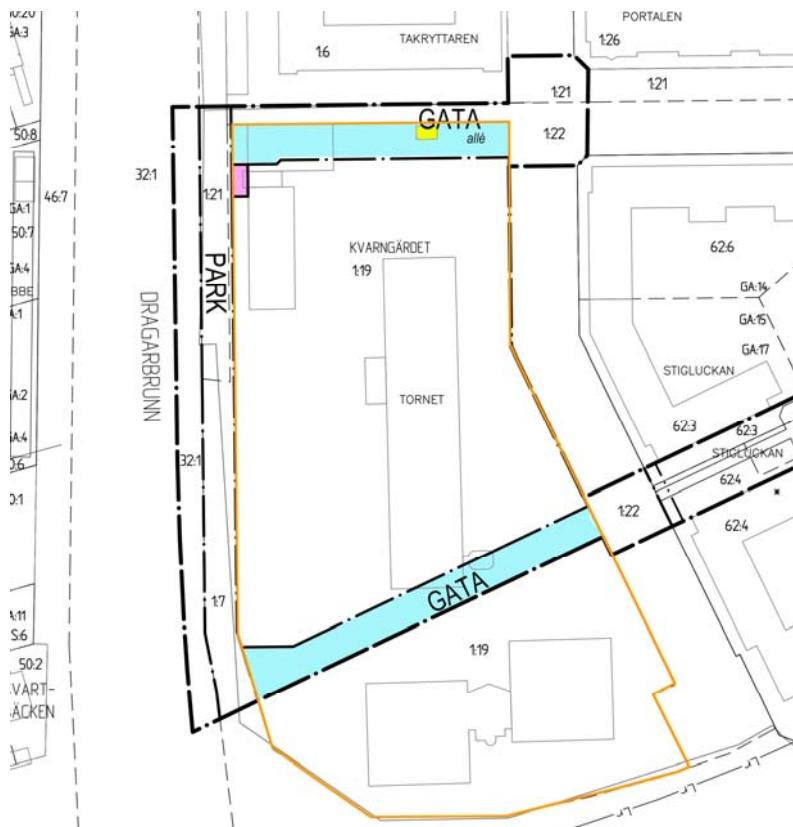
Nuvarande fastigheten Kvarngärdet 1:19 kommer att delas in i minst två fastigheter. Fastighetsgränsen sammanfaller med användningsgränsen för gatumark i syd, norr och öster och parkmarken i väster. Upplåtelseformen förväntas bli bostadsrätter. Kvartersmarken inom planområdet kan därför komma att delas i ytterligare fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar. Kvartersmarken inklusive garaget förväntas byggas ut i etapper.

Långa fordon som behöver mycket svängutrymme kan behöva nyttja den västra körbanan inom kvartersmarken för att komma åt och angöra den kvarvarande kontorsdelen söder om planområdet. För att tillförsäkra passage genom planområdet kan exempelvis ett servitut kan behöva upprättas mellan den södra och norra delen av fastigheten Kvarngärdet 1:19.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen medför att fastigheten Kvarngärdet 1:19 ombildas till två fastigheter, den delen av fastigheten som utgörs av planområdet kan sedan komma att delas in i fler fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas.

Kvarngärdet 1:19 avstår mark för allmän gata i norr och i söder. Nuvarande område för teknisk anläggning övergår till allmän platsmark, fastigheten Kvarngärdet 1:19 upplåter mark för teknisk anläggning.



Turkost område är mark som övergår från Kvarngårdet 1:19 till allmän gata. Lila färg illustrerar nytt område för teknisk anläggning, gul färg illustrerar en befintlig elnätstation. Orange linje är den nuvarande fastighetsgränsen för Kvarngårdet 1:19. Svarta tjock linje med två streck följt av en punkt är planområdesgränsen.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till den studerade detaljplanen. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då detaljplanen inte genomförs.

Ett troligt scenario om planen inte genomförs är att området byggs ut enligt gällande detaljplan, som inte är genomförd. Det skulle innebära att nuvarande bebyggelse rivs och att byggnader på 4-5 våningar för kontor och handel uppförs.

Miljöaspekter

Detaljplanen berör inte känslig stadsbild, kulturarv, rekreations möjligheter, friluftsliv eller naturmiljö. Ett genomförande av detaljplanen ökar inte miljöbelastningen på omgivningen. Ingen kumulativ (samlad) påverkan bedöms uppstå.

Enligt en kartläggning som Stockholm och Uppsala läns luft-vårdsförbund gjorde 2010 ligger planområdet inte i närheten av en väg där miljökvalitetsnormen för luft överskrids eller riskerar att överskridas.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att recipienten Fyrisån överskrider miljökvalitetsnormer för vatten eftersom flödet inte ökar och markparkering ersätts av parkering i

garage. Dagvattnet bedöms inte bli hårt smutsat eftersom området i huvudsak ska användas för bostadsändamål.

Stadsbild och kulturarv

En utbyggnad enligt detaljplanen påverkar inga identifierade viktiga siktlinjer mot staden eller riksintresset för kulturmiljö. Kapellgärdet har under 2000-talet genomgått en stor förvandling från verksamhetsområde till bostadsområde i tät kvartersstruktur, detaljplanen är fortsättning på den utvecklingen.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger invid Ostkustbanan som är en led för farligt gods, vilket medför att risknivån är förhöjd i närheten av järnvägen. Om riskreducerande åtgärder vidtas blir riskerna så låga att de bedöms vara acceptabla.

Planområdet ligger i en miljö som är utsatt för trafikbuller. Bebyggelsen ska uppföras i kvartersstruktur så att en tyst/ljuddämpad gårdssida kan anordnas.

En utbyggnad enligt detaljplanen innebär en begränsad påverkan av solinstrålningen på omgivningen. Det kommer att finnas tillgång till dagsljus på innergården. Tillgången till sol inom och utom planområdet bedöms bli acceptabel för en tätbebyggd miljö.

Resurshushållning

En utbyggnad enligt detaljplanen leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd, förändringen är dock liten. Tillskottet av bebyggelse sker i ett område där det finns väl fungerande infrastruktur, vilket gör att det går att ta tillvara på redan gjorda investeringar.

Sociala aspekter

Trygghet

En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms medföra begränsad påverkan på tryggheten i området. Fler bostäder och eventuella centrumverksamheter i området leder till att fler människor passerar under kvällar och nätter, vilket kan höja upplevelsen av trygghet under dessa tider av dygnet.

Trafiksäkerhet

Torngatan är en svagt trafikerad lokalgata. Ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna öka trafikmängden på Torngatan något, men ökningen bedöms bli begränsad.

Den norra tvärgatans uppgift är att lösa den in- och utfartproblematik som finns norr om planområdet. Gatan ska utformas med separat gång- och cykelbana för säker passage för oskyddade trafikanter. Tvärgatorna bedöms leda till förbättrad trafiksäkerhet.

Barnperspektiv

I angränsande stadsdelar finns grönområden, förskolor och skola. Kapellgärdet ligger omgärdat av trafikbarriärer, vilket försämrar tillgängligheten till de olika målpunkterna för barn.

Det finns inga offentliga parker eller lekplatser i närområdet, men en mindre park är planlagd centralt i Kapellgärdet. Det är i första hand på gårdarna som det finns plats för utevistelse och lek. Detaljplanen möjliggör en bilfri innergård med plats för utevistelse och lek som kan erbjuda en god miljö för barn.

Upplåtelseformer

De flesta bostäderna i Kapellgärdet utgörs i nuläget av bostadsrätter, även de bostäder som tillkommer förväntas bli bostadsrätter. Detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Avsikten är att stadskärnan och innerstaden ska växa och att de hinder som finns i form av impediment ska byggas bort, vilket förverkligas genom att området förtätas med bostäder och centrumverksamhet.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens kapitel 3, 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Detaljplanen påverkar inte miljöbalkens kapitel 7 eller miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5 och 7.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala i april 2014, rev september 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sara Lindh
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- uppdrag/samråd
- granskning

2012-06-26

2014-04-10

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2014-09-25

2015-05-04