

Handläggare
Carlén Göran
Hedberg Sebastian

Datum
2013-03-07

Diarienummer
KSN-2013-0293

Kommunstyrelsen

Samråd om förslag till detaljplan för Mikaelplan, Uppsala kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge remissyttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har remitterat förslag till detaljplan för Mikaelplan, Uppsala kommun (**bilaga 2**).

Föredragning

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga 180 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 500 kvm lokaler för förskola och andra verksamheter. Planen syftar även till att skydda den kulturhistoriskt värdefulla Mikaelskyrkan och göra det möjligt att använda den för andra ändamål.

Planområdet ligger i ett område med hög risk för översvämning (Fyrisåns hundraårsflöde). Det är angeläget att skador förebyggs. Krav på utformning/användning mm bör ställas i detaljplaneskedet snarare än att skjuta dessa överväganden till bygglovsskedet. Kommunledningskontoret har formulerat ett förslag till samrådssvar som fokuserar på detta.

Ekonomiska konsekvenser

Saknar relevans i detta ärende.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt
stadsdirektör

Handläggare
Carlén Göran
Hedberg Sebastian

Datum
2013-03-18

Diarienummer
KSN-2013-0293

Plan- och byggnadsnämnden

Samråd om förslag till detaljplan för Mikaelplan, Uppsala kommun

Kommunstyrelsen har tagit del av planförslaget (ert Dnr 2012/20045) och lämnar härmed följande synpunkter:

Med hänsyn till det centrala läget är det angeläget att bostäder av minst en sådan omfattning som anges i planförslaget kan tillkomma samtidigt som parkfunktionen kan upprätthållas på ett bra sätt även i förhållande närboende i andra kvarter.

Såsom planbeskrivningen påpekar ligger planområdet inom zon med hög översvämningssrisk (100-årsflöde). Det ska enligt planförslaget "beaktas i bygglovprövningen". Med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget kompletteras med en eller flera planbestämmelser som säkrar att konsekvenserna av en översvämningssituation blir ringa.

I övrigt har kommunstyrelsen inga synpunkter på förslaget.

Kommunstyrelsen

Fredrik Ahlstedt

Astrid Anker

Diarienummer
2012/20045-1



Detaljplan för Mikaelspan, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID till och med 2013-03-11



Handläggare:

Brita Christiansen, telefon: 018- 727 46 08, e-post: brita.christiansen@upsala.se

Ida Larsson, telefon: 018-727 46 58, e-post: ida.larsson@upsala.se

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12

Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Datum
2013-01-31Diarienummer
2012/20045-1**Detaljplan för Mikaelplan, Uppsala kommun**

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun

Sakägare och boende inom och utanför planområdet
Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Nämnden för hälsa och omsorg
Räddningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Jernhusen AB
SJ AB, Avdelning samhällskontakt
Trafikverket Region Öst
Upplands Lokaltrafik

Försvarsmakten
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd
Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd
Uppsala domkyrkoförsamling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov
Kontoret för samhällsutveckling, GIS- och Geodata
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Samrådshandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	4
STADSBYGGNADSVISION	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Stadsbild	6
Kulturarv	7
Offentlig och kommersiell service	9
Bostadsbebyggelse	9
Friytor	11
Park	12
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Trafik och tillgänglighet	13
Hälsa och säkerhet	16
Mark och geoteknik	24
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	28
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	29
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	31
Översiktsplan	31
Miljöbalken	31

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Luftutredning

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i Stadshuset och på Stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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

Medverkande

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

Illustrationer har gjorts av A-sidan arkitektkontor och Karavan arkitektur & landskap.

Solstudier har gjorts av A-sidan arkitektkontor.

Bullerutredning har tagits fram av Structor.

Luftutredning har tagits fram av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund.

Mikaelsplan är i idag en park i centrala Uppsala. I parken ligger en mindre kyrka, Mikaelsskyrkan, och ett församlingshem. Planförslaget gör det möjligt att bygga cirka 180 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 500 kvm lokaler för förskola och andra verksamheter. Planen syftar även till att skydda den kulturhistoriskt värdefulla Mikaelsskyrkan och göra det möjligt att använda den för andra ändamål. Parken närmast kyrkan kommer att bevaras som allmän park med entré från Kungsgatan. Skolgatan kommer att breddas så att det blir plats för en utökad gång- och cykeltrafik.



Översiktskarta med planområdets läge markerat med en svart ellips.

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad K 40 A samt ligger utmed järnväg av riksintresse. Planen berör även miljö kvalitetsnormer för luft enligt 5 kap eftersom området ligger vid Kungsgatan som har höga halter av luftföroreningar. Planen berör dessutom miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån.

Miljöbalken 6:11- 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.

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2012-11-27 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att

- Stadsbilden kommer att påverkas när Mikaelsplans nuvarande parkkaraktär förändras till bostadskvarter med bebyggelse i sex våningar. Mikaelskyrkan utgör en del av stadens identitet och planförslaget kan innebära att den blir mindre synlig från omgivningen. Planen kommer att styra så att Mikaelskyrkan blir synlig och kan uppfattas som en del av Kungsgatans bebyggelse med mindre kyrkor och skolor från det sena 1800-talet.
- Planförslaget innebär att kyrkan kommer att kunna användas för andra verksamheter vilket innebär en utveckling av kulturmiljön. Förändringen av kyrkan och kyrkotomten kommer även att prövas enligt Kulturminneslagen.
- Planen tar delvis parkmark i anspråk för bostadsbebyggelse men delar av marken behålls som park för att säkerställa tillgängligheten för allmänheten. Den del av parken som bevaras kommer att bli tystare eftersom den skärmas av från trafikbuller med den nya bebyggelsen.
- Buller från järnväg, Råbyleden och Kungsgatan innebär störningar för de boende som kan minskas genom att planen styr bebyggelsens utformning.
- Luftkvaliteten är ett problem längs Kungsgatan. En luftkvalitetsutredning för att utreda effekterna och föreslå lösningar har tagits fram (daterad 2012-11-29).
- Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Planen kommer att ställa krav på fördröjning av dagvattnet.
- Planområdet ligger inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet vilket kommer att beaktas.

De förändringar som planen innebär bedöms dock sammantaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

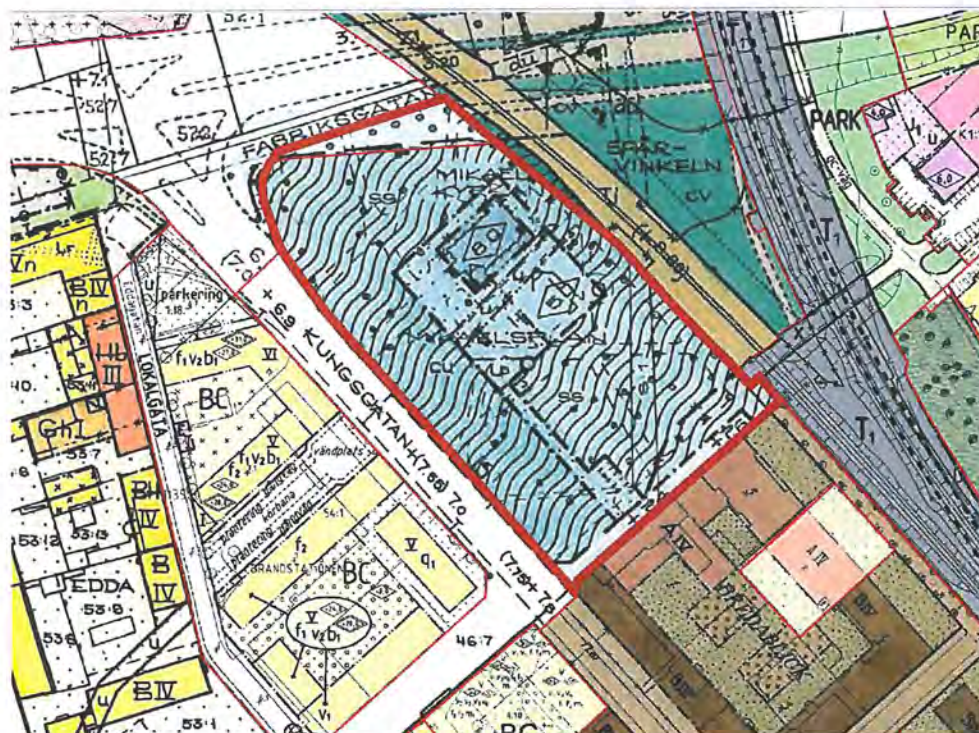
Översiktsplan

Planområdet ligger enligt översiktsplanen 2010 inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning. Kompletteringar ska här göras med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen. Möjligheter till funktionsblandning ska alltid övervägas. Inslaget av bostäder bör öka i de delar där sådana saknas för att stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet.

Mikaelsplan ingår även i utvecklingsområdet "Stadskärnan och innerstaden". Enligt översiktsplanen ska innerstaden kunna expandera med bibehållen tydlig karaktär så att fler verksamheter och boende kan få plats. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stöder stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats med fler bostäder ska upprätthållas utom där det t.ex. av miljöskäl inte är möjligt. Kungsgatan är utpekad som ett stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan för Mikaelsplan, 28 Ä, fastställd 1972. Området är planlagt som park och allmänt ändamål. Byggrätten för allmänt ändamål rymmer idag en kyrka och ett församlingshem samt plats för angöring och parkering. I en mindre del mot Råbyvägen gäller stadsplan för kv. Edda, 35 F, fastställd 1976.



Karta som visar gällande detaljplaner, ny plangräns markerad med tjock röd linje.

STADSBYGGNADSVISION

Visionen är att skapa en levande stadsmiljö med lokaler i bottenvåningar mot Kungsgatan. Parken kring kyrkan blir en attraktiv mötesplats i området. Det skapas bostäder i ett centralt läge som får tillgång till en stor grön gård.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i centrala Uppsala cirka 1 km från resecentrum. Planområdet utgörs av Mikaelspan som avgränsas av Kungsgatan, Råbyvägen, järnvägen och Skolgatan. I planområdet ingår även del av Skolgatan.

Areal

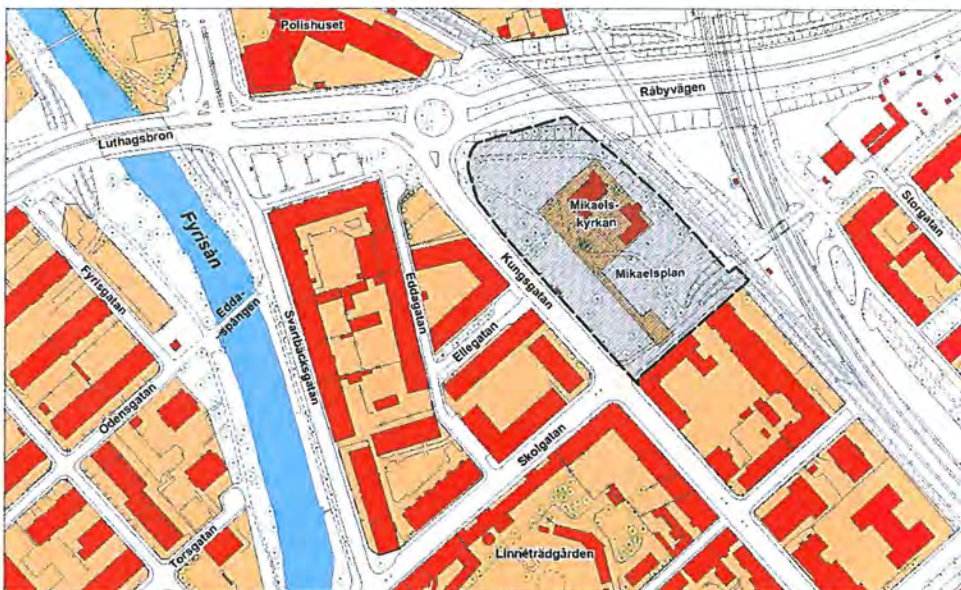
Planområdet är cirka 15 000 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Svartbäcken 55:1 som ägs av Uppsala kyrkliga samfällighet och del av Svartbäcken 46:7 som ägs av Uppsala kommun. Planen berör även en liten del av fastigheten Dragarbrunn 5:5 i hörnet Kungsgatan/Skolgatan.

Tidplan

Tidplanen är att byggnationen av bostäder ska kunna påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats vilket tidigast beräknas kunna ske under första halvåret 2014.



Karta som visar planområdet markerat med svart streckad linje.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planområdet ligger centralt där det ständigt sker förändringar i markanspråk.

Allmän områdesbeskrivning

Mikaelsplan ligger i kanten av stadskärnan och omges av en blandad bebyggelse med bostäder och institutioner. Under de senaste åren har det tillkommit flera större bostadshus längs med Kungsgatan. Mitt emot Mikaelsplan låg tidigare en brandstation som delvis är bevarad och ombyggd till bostäder. På den återstående marken pågår nybyggnad av flerbostadshus i fem till sex våningar. Norr om Råbyvägen ligger polishuset, en byggnad i 10 våningar. Skolgatan är ett väl använt cykelstråk som leder vidare österut under järnvägen. Idag används planområdet som park och kyrkan med församlingshem används till Stadsmissionens verksamhet.

Stadsbild

Mikaelsplan utgör entré till Uppsalas stadskärna från den norra sidan. Planområdet utgörs huvudsakligen av park och en mindre del är bebyggd med en kyrka, Mikaelsskyrkan, och ett församlingshem. Stora uppvuxna träd dominerar det visuella intrycket från Kungsgatan samt Skolgatan och bakom träden kan man se kyrkobyggnaden. Från Kungsgatan leder en mindre allé fram till kyrkan. Mot Råbyvägen dominerar den gräsbevuxna slänten som en konsekvens av att vägen är nedsänkt under järnvägen. Mikaelsskyrkan syns väl på håll för de som passerar med tåget mot Sala och de som rör sig på gång- och cykelbanan mot Svartbäcken.

För de som närmar sig planområdet längs Kungsgatan från söder präglas stadsbilden av en kvartersstruktur med byggnader i gatuliv. På den västra sidan är kvarteren helt slutna och på den östra sidan är det mer öppna kvarter med skolor, frikyrkor och andra institutioner.

Förändringar

Planen gör det möjligt med bebyggelse i sex våningar vilket gör att stadsbilden kan komma att förändras utmed Råbyvägen, Kungsgatan och Skolgatan. Samtidigt begränsas bebyggelsen genom byggrätten så att man sparar utblickar mot Mikaelsskyrkan och parken från Kungsgatan, Skolgatan och järnvägen.



Flygfoto från 2008 med plangräns inlagd. Det nybyggda bostadshuset i hörnet Skolgatan-Kungsgatan och byggnader i kvarteret Brandstationen saknas.



Foto som visar planområdet sett från Råbyvägen. Mikaelplan är till vänster i bilden och Kungsgatan rakt fram.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövård K 40 A Uppsala stad. Mikaelplan ligger även inom kommunalt kulturmiljöområde, U 20 Uppsala, enligt översiktsplan 2010. I beskrivningen av riksintresset och kulturmiljöområdet nämns att Kungsgatan under 1880-talet fick en särskild roll som plats för samling och samvaro då många frikyrkor, skolhus och ett Folkets hus byggdes här.

Mikaelskyrkan uppfördes 1891 och är ritad av A F Kumlien i nygotisk stil. Fasaderna är av tegel med inslag av ljusa putsade partier. Kyrkan består av ett långhus med huvudskepp och två sidoskepp. Kyrktornet är asymmetriskt placerat i kyrkans sydvästra hörn och entréfasaden har ett stort rosettfönster. Se bild på framsidan av planhandlingen.

Mikaelskyrkan är ett kyrkligt kulturminne och till det kyrkliga kulturminnet räknas också kyrkotomten. Kyrkobyggnader som är uppförda och kyrkotomter som har tillkommit före utgången av år 1939 får inte på något väsentligt sätt ändras utan tillstånd av länsstyrelsen.

Församlingshemmet Mikaelsgården byggdes 1974. Byggnaden är uppförd i tegel i en våning och bedöms inte ha några skyddsvärda arkitektoniska kvalitéer.



Illustration som visar planområdet från öster, A-sidan arkitekter. Järnvägen är längst fram i bilden och Råbyvägen till höger. A-sidan arkitekter.

Förändringar

Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka möjligheten att se kyrkan på längre håll. För att säkra sikten begränsas byggrätten så att öppningar lämnas utmed Kungsgatan och Skolgatan. Byggrätten närmast kyrkobyggnaden kommer också begränsas i omfattning. Området framför kyrkan och allén mot Kungsgatan planläggs som parkmark. Planen ger möjlighet att använda kyrkan för andra ändamål och att länka samman den med en ny byggnad. För att möjliggöra ny bebyggelse tillåter planen att det befintliga församlingshemmet rivs.

Skola, kyrka, samlingslokaler

SC₁

Avsikten är att ge möjlighet till en bred och flexibel användning av kyrkan men samtidigt begränsa användningen till vad som är lämpligt att kombinera med bostäder. Enligt planförslaget kan den användas till förskola genom att länkas samman med en ny byggnad som innehåller entréer, våtrum och kök. Plats för angöring och inlastning kan anordnas på baksidan mot järnvägen.

q

Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart. Ändringar får göras för en tillbyggnad i angivet läge samt för åtgärder som behövs för tillgänglighet och brandsäkerhet.

k

Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Planen innebär att det är möjligt att använda kyrkan för andra ändamål samt att bygga till den vilket innebär att den kommer att förändras. Det är viktigt att dessa ändringar görs varsamt och med hänsyn till befintlig byggnad. För att åstadkomma detta bör förslag till ändringar utformas tillsammans med antikvarisk expertis.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger inom stadskärnan med närhet till butiker. Närmaste kommunal grundskola är Kvarngårdesskolan vid Thunmansgatan. Höganäs förskola är en kommunal förskola på Alriksgatan. Inom planområdet finns idag en kyrka.

Förändringar

SC₁

Skola, samlingslokaler, kyrka

Den befintliga kyrkan kan användas till förskola, skola och som samlingslokal. Detta beskrivs även under rubriken Kulturarv. Kyrkan får även byggas till för att kunna placera utrymmen med mycket installationer såsom kök och toaletter i en modern byggnad.

I

Högsta antal våningar

En byggnad för skola och samlingslokaler i en våning är tillåten. Byggnadens höjd begränsas för att värna om sikten in mot kyrkan.

f₃

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till befintlig kyrka. Anslutningen till kyrkan ska ägnas särskild omsorg.

Avsikten är att betona vikten av en estetiskt tilltalande utformning utan att styra i detalj. Byggrätten styr även var anslutningen av en förbindelsegång kan placeras.

Bostadsbebyggelse

Planförslaget innebär cirka 180 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler för förskola och verksamheter. Bebyggelsen placeras utmed parkens sidor så att det bildas ett stort sammanhängande grönt och bullerskyddat rum på insidan. Utformningen av byggnaderna ska variera inom kvarteret med tegel och puts som huvudsakliga fasadmateriäl. Bostäderna nås via genomgående entréer från Kungsgatan och Skolgatan. De byggnader som uppförs mot Råbyvägen kommer att ha sina entréer från gårdssidan. Byggnaderna vid torget och längs med Kungsgatan utformas med lokaler i bottenvåningen.

B₁

Bostäder, enstaka verksamheter med icke störande karaktär får finnas i bottenvåning.

Bestämmelsen gäller de bostadshus som inte nås direkt från gatan. Planbestämmelsen ger möjlighet för verksamheter som inte är av störande karaktär, exempelvis frisör eller fotvård.

BC

Bostäder, Centrumändamål

Bottenvåningen ska användas för centrumändamål. Delar av bottenvåningen som vetter mot gården får användas för bostäder.

Planbestämmelsen gäller de byggnader som ligger längs Kungsgatan och torget vid Skolgatan. Syftet är att bidra till stadsliv vid torget och längs Kungsgatan.

P

Byggnader ska placeras utefter byggrättsgräns mot gata och torg.

Syftet är att byggnaderna vid Kungsgatan och torget ska placeras i gatuliv för att åstadkomma ett tydligt gaturum.



Högsta nockhöjd i meter

Högsta tillåtna nockhöjd begränsas till +28,0 meter över nollplanet, för att utöver våningsantalet begränsa höjden i förhållande till omgivningen. Höjden relaterar till detaljplanerna på andra sidan Kungsgatan.

VI

Högsta tillåtna antal våningar

Bostadshusen får högst vara 6 våningar höga. Våningsantalet relaterar till byggnaderna runtom som är i 4, 5 och 6 våningar.

v₁

Den översta våningen ska utföras indragen minst 1,8 meter från fasadliv. På de indragna delarna mot gata får inte inglasningar utföras. Trapphus tillåts ligga i fasadliv.

Syftet är att byggnaden ska upplevas som 5 våningar från gatan samt minska skuggan mot gården.

v₃

Portik med lägsta frihöjd 6 meter ska finnas

Bestämmelsen säkerställer fri sikt in mot kyrkan och parken från Skolgatan.

f₁

Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med en variation inom kvarteret. Fasader ska huvudsakligen vara av tegel och puts.

Syftet är att betona vikten av den estetiska utformningen, i detta exponerade läge i staden, men inte styra i detalj.

f₂

Balkonger mot gatan ska placeras minst 3 meter över mark och får skjuta ut högst 0,8 meter från fasadliv.

Syftet är att ge fasaden mot Kungsgatan och torget ett samlat fasaduttryck.

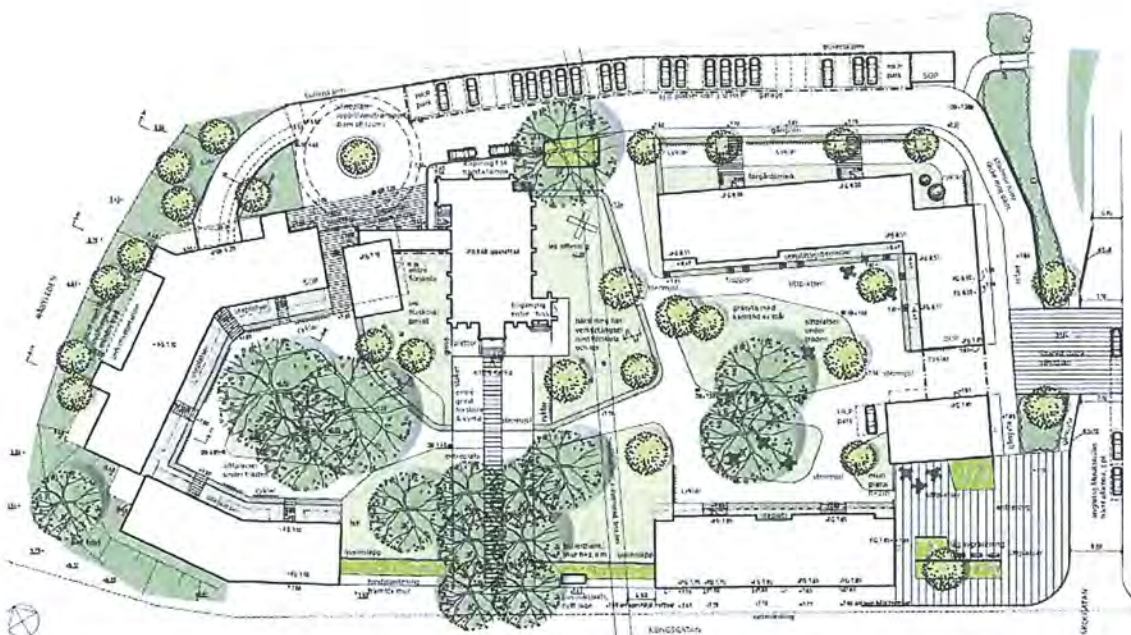


Illustration som visar förslag på ny bebyggelse, bostadsgårdar och park, Karavan arkitektur & landskap



*Illustration som visar planområdet från väster. Kungsgatan längst fram i bild och Skolgatan till höger.
A-sidan arkitekter.*

Friytor

Planen ger förutsättningar för två bostadsgårdar som tillsammans med parken bildar ett stort sammanhängande grönt rum. En del av den norra bostadsgården kan hägnas in och användas för en förskola. Planen styr inte utformningen men avsikten är att gårdarna och parken ska gestaltas till en sammanhängande helhet.

gård

Bostadsgård. Plantering och plats för utevistelse ska finnas.

Parkering för motorfordon får inte finnas.

Syftet med bestämmelsen är att poängtera vikten av att detta ska vara en gård för utevistelse som inte ska användas för bilparkering. Gården ska också klara kraven för bullernivåer för tyst sida.

a

Marklov krävs för större beskärning och fällning av träd.

Avsikten är att skydda de större träden men ändå möjliggöra att fälla ett träd som blir sjukt eller skadas.

Park

Planen innebär att parkmark bebyggs men ett område mellan Kungsgatan och kyrkan sparas som allmän park. Parken och bostadsgårdarna ska gestaltas till en sammanhängande helhet. Allén framför kyrkan är viktig i gestaltningen men planen styr inte utformningen av parken.

PARK

Anlagd park

Syftet är att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till parken.

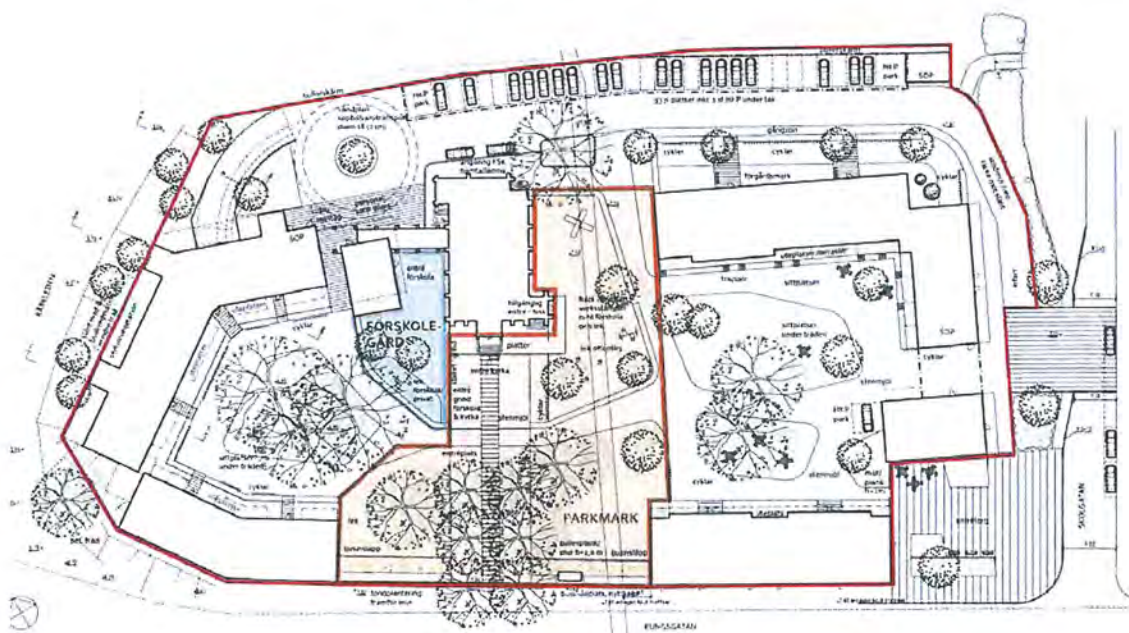


Illustration som visar uppdelning av allmän platsmark och kvartersmark, Karavan arkitektur och landskap.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom området finns endast mindre nivåskillnader.

Förändringar

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd.



Foto som visar Kungsgatan söderut. Planen innehåller en byggrätt i hörnet för det gula huset.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Planområdet ligger vid Kungsgatan och Råbyvägen som båda utgör en del av huvudgatunätet. Skolgatan är en lokalgata med infarter till närliggande fastigheter. Infart till planområdet sker från Skolgatan. Kommunala musikskolan ligger vid Skolgatan vilket alstrar en del trafik för hämtning och lämning av elever.

GATA

Lokaltrafik

Del av Skolgatan ingår i detaljplanen. Planen reglerar så att gatumark i hörnet Skolgatan-Kungsgatan övergår till kvartersmark. Hörnet är bebyggt med en kulturhistoriskt värdefull byggnad, se foto. Gatuområdet breddas för att ge utrymme för en gång- och cykelväg och en vändplats för personbil.

Trafikflöden

Enligt prognos för 2020 beräknas:

Kungsgatan trafikeras med cirka 14 400 fordon per dygn

Råbyvägen (öster om Kungsgatan) trafikeras med 18 000 fordon per dygn.

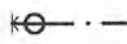
Kollektivtrafik

Kungsgatan trafikeras med ett flertal busslinjer och det finns en hållplats mitt för Mikaelsskyrkan.

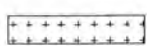
Parkering, angöring, utfart

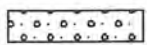
Angöring med bil sker från Skolgatan och en infartsväg längs med järnvägen leder till en vändplan med utrymme för varutransporter. Parkeringen anordnas dels i garage under bostadshusen och dels i carport längs med järnvägen. Planen tillåter inte utfart mot Kungsgatan men hindrar inte angöring vid entréer. Hämtning och lämning av barn till förskolan per bil kan ske via angöringsvägen längs järnvägen.

Kommunens parkeringsnorm anger att det behövs 7 platser per 1000 kvm boarea eller 0,7 platser per lägenhet. Med parkering under mark i bostadshusen mot Råbyvägen samt parkering längs med järnvägen bör behovet kunna täckas. Boarean i projektet är cirka 10000 kvm vilket enligt parkeringsnormen alstrar ett behov av 70 platser. I projektet som ligger till grund för planen redovisas 30 platser ovan mark samt 44 platser under mark, sammanlagt 74 platser.

 *Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.*
Kungsgatan är starkt trafikerad vilket innebär att nya utfarter bör undvikas.

 *Byggnad får inte uppföras*
Planen ger utrymme för att en angöringsväg kan placeras i bakkant mot järnvägen. Detta gör att gårdarna i stort sett kan hållas fria från biltrafik. Viss angöring till bostadshuset mot Råbyvägen behöver dock även kunna ske från gården.

 *Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning*
Planen möjliggör uppförande av carport eller garage mot järnväg. Området kan även bebyggas med utrymmen för avfall och förråd för cyklar.

 *Marken får byggas under med planterbart bjälklag.*
Planen gör det möjligt att utföra en källarvåning som har ett bredare husdjup än våningarna ovanför. Källarvåningen kan breddas ut mot Råbyvägen och bör bäddas in med vegetation.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Skolgatan ges mer utrymme så att det blir mer plats för gång- och cykeltrafik. Utrymme för att vända med personbil (vändplan) integreras med gång och cykelvägen. I hörnet Skolgatan-Kungsgatan ges även plats för ett mindre torg, i anslutning till centrumändamål.

GC-VÄG

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelstråket längs med Skolgatan är en viktig del av cykelvägnätet. Det fortsätter under järnvägen och förgrenar sig mot Svartbäcken, Gamla Uppsala och de östra stadsdelarna.



Karta som visar cykelvägar i området



Foto från Skolgatan som visar gång- och cykelvägen under järnvägen.

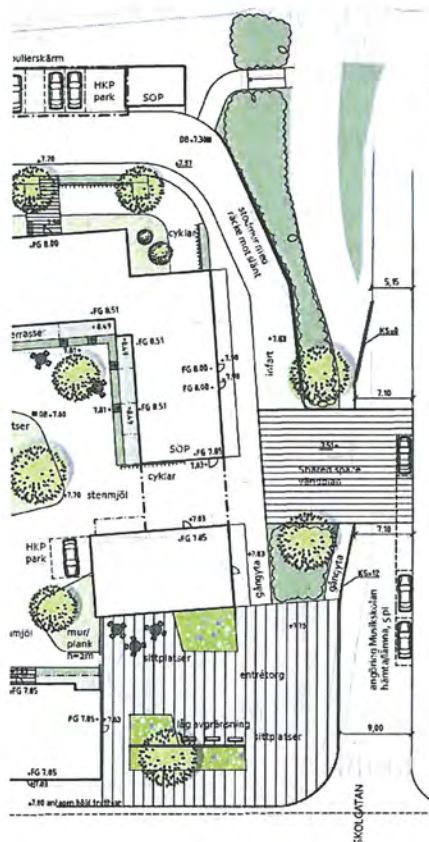


Illustration som visar hur Skolgatan och torget kan utformas, Karavan arkitektur & landskap

TORG

Torg

Torget kan användas för plantering och sittplatser samt uteserveringar. Bilparkering tillåts inte men cykelparkering är möjligt. Avsikten med platsbildningen är framförallt att öppna upp mot hörnet så att de som rör sig längs Kungsgatan från söder kan blicka in mot kyrkan.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Planområdet ligger intill järnvägen, Kungsgatan och Råbyvägen vars trafik ger upphov till buller. Trafikberäkningar med prognos för 2020 visar på 14400 trafikrörelser/årsmedeldygn utmed Kungsgatan. För Råbyvägen visas 18000 trafikrörelser/årsmedeldygn.

Förändringar

Den nya bebyggelsen bildar ett kvarter kring parken med bostadshus mot Kungsgatan, Skolgatan, Råbyvägen och järnvägen. Gården avskärmas från dessa gator genom att och bebyggelsen utgör en bullerskärm. De öppningar som kommer att lämnas utmed Kungsgatan och Skolgatan för att säkra sikten mot Mikaelskyrkan, släpper dock in en del buller.

En bullerutredning har tagits fram för att undersöka hur bostäder, förskola och utemiljö berörs av trafikbuller. Utredningen baseras på trafikräkningar från översiktsplan 2006 med prognos för 2020 och visar på 20000 trafikrörelser/årsmedeldygn utmed Kungsgatan. För Råbyvägen visas 20000 trafikrörelser/årsmedeldygn. Denna prognos har dock räknats ner (se ovan) vilket innebär att utredningen visar något höga bullernivåer.

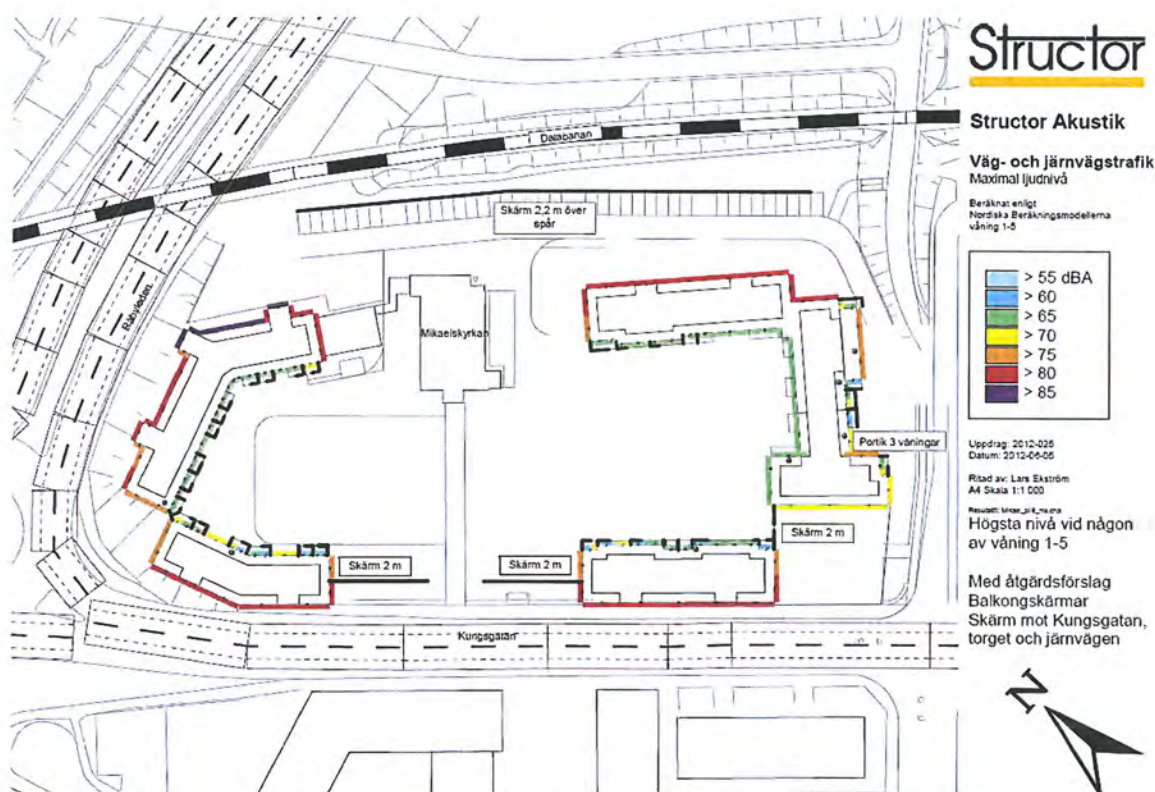
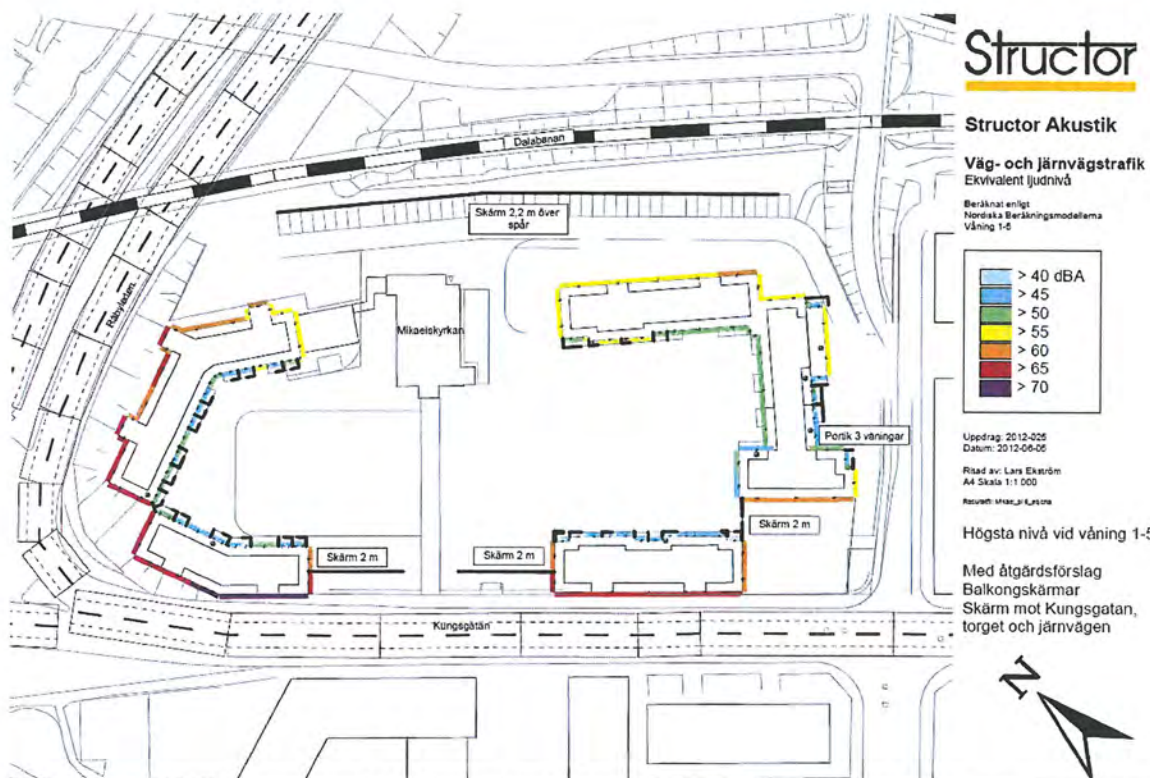
Utredningen visar att bullernivåerna överskrider rekommenderade riktvärden (55 dBA dygnsekvivalent nivå) för den nya bebyggelsen inom planområdet.

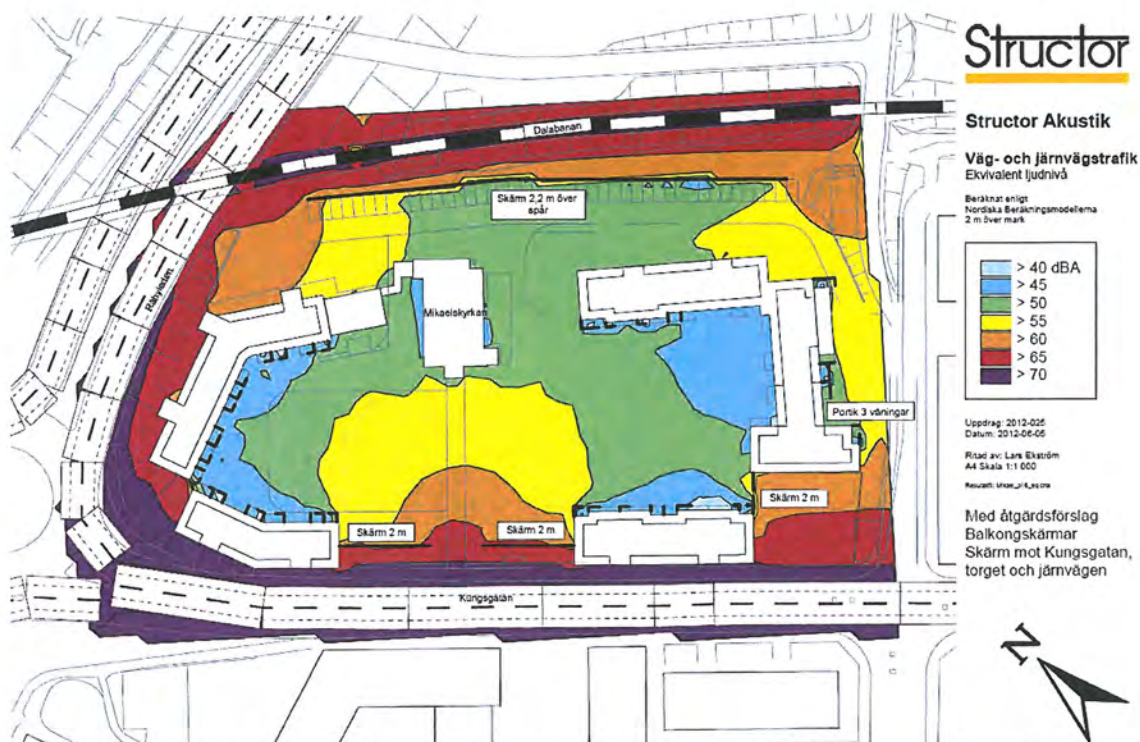
Utmed Kungsgatan är högsta beräknade bullernivå (vån 1-5) över 70 dBA ekv nivå/ över 80 dBA max nivå i fasad mot gatan.

Mot Råbyvägen är högsta beräknade bullernivå (vån 1-5) över 65 dBA ekv nivå/ över 85 dBA max nivå.

Utmed Skolgatan är högsta beräknade bullernivå (vån 1-5) över 55 dBA ekv nivå/ över 80 max nivå.

Mot järnvägen är högsta beräknade bullernivå (vån 1-5) över 60 dBA ekv nivå/ över 85 dBA max nivå.





Redovisning av bullerprognoser, ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Källa: Bullerutredning av Structor.



Redovisning av bullerprognoser, maximal ljudnivå 2 meter över mark. Källa: Bullerutredning av Structor.

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets riktlinjer måste tillämpas för den nya bebyggelsen. Motivet till avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger centralt i Uppsala och har bebyggelse av stadskaraktär med ordnad kvarterstruktur. Det är också väl försörjt med kollektivtrafik.

Utformningen av bebyggelsen har till stor del styrts av skyddsavstånd från järnväg och med hänsyn till kulturmiljön. Bostäderna har placerats i gatuliv för att betona förlängningen av Kungsgatan stadsstråk och för att få en rymlig bostadsgård med tillgång till sol. Störningarna från trafikbuller på utsidan av kvarteret bör kunna kompenseras med den gröna och ljuddämpade innergården.

Krav på ljudmiljön för bostäder inom planområdet (enligt rekommenderade riktvärden) regleras med planbestämmelser. Bullernivåer inomhus regleras genom BBR i bygglovsskedet.

V₂

För bostäder inom planområdet där bullernivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska nya byggnader utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får tillgång till ljuddämpad sida, med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 ska eftersträvas) och 70 dBA maximal nivå vid fasad.

Detta innebär att nya lägenheter mot Kungsgatan, Råbyvägen, stora delar av Skolgatan samt järnvägen måste vara genomgående för att uppfylla kraven. Dessa bullerutsatta bostäder ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

I bullerutredningen föreslås att delvis inglasade balkonger används för att klara kraven på tyst/ljuddämpade sidor. Upp till 75 % inglasning av balkong kan behövas. Med de sammantagna åtgärderna kan man klara 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå (ljuddämpad sida) vid merparten av lägenheterna och de privata uteplatserna. Högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid alla lägenheter samt för merparten av gårdsytorna. Med hänsyn till tillgången på gröna vistelsezoner och det centrala läget med god kollektivtrafik bör detta kunna accepteras.

Enligt Boverkets allmänna råd bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad där det inte är tekniskt möjligt att klara att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida. Normalt bör också halv eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasning av balkong eller uteplats accepteras som åtgärd för att begränsa bullret. Om planen möjliggör en uteplats som uppfyller huvudregeln för buller i planering kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement.

Enligt Boverkets allmänna råd är huvudregeln för maximal ljudnivå inomhus nattetid 45 dBA. Denna nivå får överskridas högst 5 gånger per natt. Målet för trafikbullernivå inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Bullerskärmar

För att klara ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen ska bullerskärmar uppföras.

m₁ En bullerskärm utmed järnvägen ska anordnas till en höjd av 2,2 meter över rälsöverkant. Denna kan kombineras med garage/carport.

m₂ Bullerskärm i gränsen mellan Kungsgatan och parken ska anordnas till en höjd av 2 meter. Mitt för kyrkan ska det vara en bred öppning för att säkra sikten. Skärmen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och delvis vara genomsiktlig.

m₃ I öppningen vid torget vid Skolgatan/Kungsgatan ska en bullerskärm anordnas till en höjd av 2 meter. Skärmen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och delvis vara genomsiktlig.

Motivet till att bullerskärmar ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet är planområdets centrala läge i staden och platsens karaktär. Öppningens bredd mot Kungsgatan framför kyrkan ska utformas i relation till kyrkans entrésida. Bullerskärmar kan med fördel kombineras med en häck.

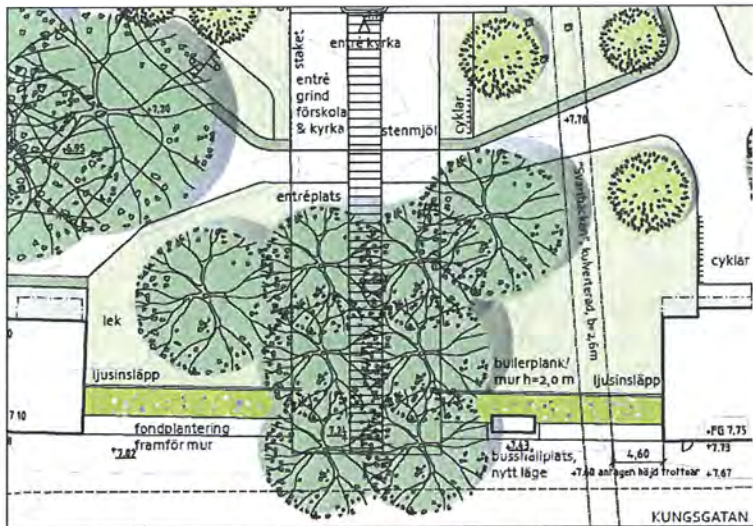


Illustration som visar placering av bullerskärmar. Detalj över öppningen mot Kungsgatan. (Illustration: Karavan)

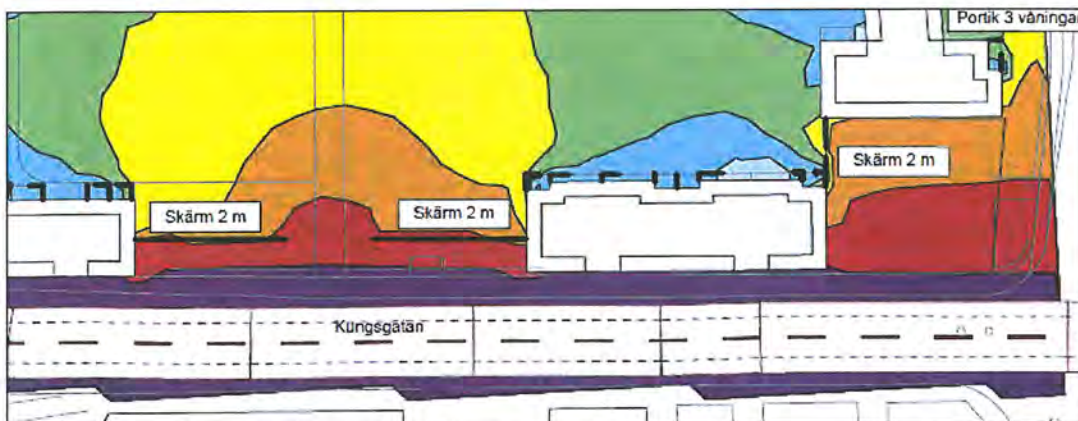


Illustration som visar placering av bullerskärmar. (Illustration: Structor)

Buller inom park/bostadsgård/förskolegård

I dagsläget är parken utsatt för höga bullernivåer och den nya bebyggelsen kommer att innebära att ljudmiljön förbättras. Bebyggelsen innebär enligt bullerutredningen att högsta beräknade bullernivå inom parkmarken blir över 65 dBA ekv nivå/ över 80 dBA maximal nivå. Större delen av parkmarken ligger dock mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå och mellan 70-75 dBA maximal ljudnivå.

Enligt Boverkets allmänna råd är rekommenderade bullernivåer (vid avstegsfall över 65 dBA) för uteplatser i nära anslutning till bostaden högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Alla lägenheter har enligt utredningen tillgång till uteplats på den gemensamma gården där dessa krav uppfylls.

Rekommenderade bullernivåer för skolgårdar är enligt översiktsplanen 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullernivåerna på den föreslagna förskolegården ligger under 55 dBA ekvivalent ljudnivå på större delen av gården. På gårdens södra del ligger ljudnivåerna under 60 dBA. Maximal ljudnivå ligger under 70 dBA för halva gården.

Vibrationer

Närheten till järnvägen kan innebära vibrationer i närliggande byggnader. Vibrationerna i marken får inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s. Detta enligt riktvärden uppsatta av Trafikverket och Naturvårdsverket. Särskilda vibrationsdämpande åtgärder kan därför komma att krävas vid grundläggning, detta kan i så fall komma att följas upp i bygglovskedet.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Planområdet ligger utmed Kungsgatan som redan idag är belastad med trafik som resulterar i luftföroreningar. En luftkvalitetsutredning har därför gjorts där hänsyn även har tagits till planerad nybyggnation av bostäder väster om Kungsgatan, i kv Ambulansen. Utredningen visar att den nya bebyggelsen medför försämrad utvädring av luftföroreningar i Kungsgatans och Råbyvägens gaturum vilket ger högre luftföroreningshalter år 2015 jämfört med 2012. Beräknade halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) för scenariot år 2015 visar dock att miljö kvalitetsnormen klaras vid planerade bostäder och i områden där människor förväntas vistas.

Solinstrålning

Solstudien visar att förskolegården och parken kommer att ha god solinstrålning under större delen av året. Den norra bostadsgården får god tillgång till sol under förmiddagar och mitt på dagen under hela året. Vissa lägen på den södra bostadsgården kommer dock att bli mörka under vår- och höstdagjämning. Under eftermiddagarna vid vår- och höstdagjämning blir större delen av parken och gården mörka. Det nya torget kommer att ha god solinstrålning i stort sett under hela året. Följande bilder visar skuggning vid olika tider på dygnet under vår- och höstdagjämning samt midsommar. Illustrationer: A-sidan arkitekter.



Vår- och höstdagjämning kl 09.00.



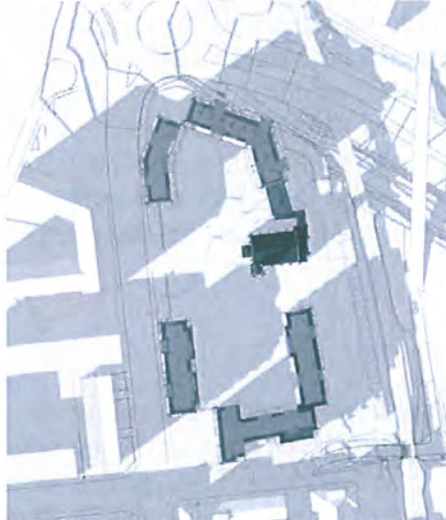
Midsommar kl 9.00



Vår- och höstdagjämning kl 12.00



Midsommar kl 12.00



Vår- och höstdagjämning kl 15.00



Midsommar klockan 15.00.

Skyddsavstånd urspårning

Planområdet gränsar i öst mot järnvägsområde för Dalabanan och Ostkustbanan som trafikeras av både godståg och persontåg. I järnvägens närområde behövs i regel särskilda åtgärder för att få en god bostadsmiljö. Trafikverket anser generellt att 30 meter närmast järnvägen bör lämnas bebyggelsefritt för att klara risker med urspårning och olyckor med farligt gods. Planen har utformats enligt Trafikverkets rekommendationer ovan, detta för att minska risken för att människor och byggnader tar skada vid eventuell urspårning. I planförslaget ligger närmaste bostadsfasad cirka 30 meter från spåren. Den befintliga kyrkan ligger cirka 25 meter från spåren. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast vistas tillfälligt, t ex parkering, garage och förråd, kan tillåtas inom 30 meter från järnvägen. Den angöringslösning som föreslås för kvarteret har bland annat sin förklaring i detta, då man vill utnyttja marken så effektivt som möjligt.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet, detta ska beaktas i bygglovprövningen. Elanläggningar som kan ta skada av översvämningar ska förläggas över översvämningsnivån eller i vattensäkert rum.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens skall sökas hos Länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

Markföreningar

Inga dokumenterade markföreningar finns inom planområdet.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden i området. Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Området består av postglacial lera. Tvärs genom området i öst/västlig riktning går den kulverterade "Svarta Bäck".

Förändringar

Vid byggnation måste hänsyn tas till den kulverterade bäcken då den sannolikt är vibrations- och rörelsekänslig.

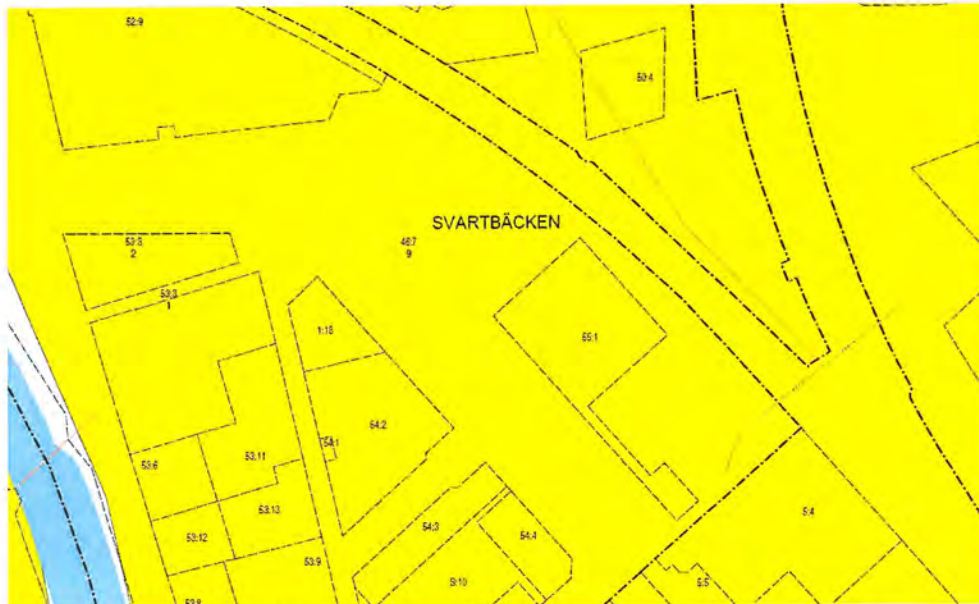


Bild ur jordartskartan, gult markerar att området består av postglacial lera.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. I Kungsgatan och Skolgatan går vattenledningar som inte påverkas av planens genomförande. Idag går en dagvattenledning, den kulverterade "Svarta Bäck-en", mellan järnvägen och Kungsgatan, genom området mitt. Denna behålls i befintligt läge och ska hållas tillgänglig. Ett u-område läggs därför till mellan parkmarken och järnvägen.

- II** *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.*

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen innebär även en viss rening av dagvattnet.

Markyta ska avsättas för fördröjning av dagvatten.

- n** Planbestämmelsen styr att dagvattnet från tillkommande tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på bostadsgårdarna.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Planen ger utrymme för detta genom att hämtningsställen placeras utmed angöringsväg mot järnvägen. Utrymmen för avfall kan förläggas i bostadshusens bottenvåning samt i separat byggnad mot järnvägen. Vändplanen ska vara dimensionerad för renhållningsfordon och för att klara backningsrörelser.

El

Elledningar finns i Kungsgatan. Uppsala kommun har ledningar till gatubelysning inom området. En ny transformatorstation kan komma att behövas för att försörja området med el. Ett område för detta läggs därför till utmed spårets södra del, nära gång- och cykeltunneln. Det horisontella avståndet mellan nästation och brännbar byggnadsdel får uppgå till högst 5 meter enligt gällande starkströmföreskrifter.

- E** *Tekniska anläggningar, transformatorstation, i högst en våning.*

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområde och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa. Dessa ledningar kommer i och med planens genomförande att behöva flyttas.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns inom området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen i området. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Köpeavtal för exploatering

Ett köpeavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och byggherren i samband med detaljplanens antagande. I köpeavtalet regleras bl. a marköverlåtelse och fastighetsrättsliga åtgärder, genomförande av exploatering, överlåtelse av avtalet och avtalets giltighet.

Överlåtelseavtal eller motsvarande ska träffas mellan Uppsala kyrkliga samfällighet och byggherren angående Svartbäcken 55:1.

Markanvisning

Dåvarande fastighetsnämnden, beslutade i december 2006 att ställa sig positiv till en framställning från Uppsalahem om att få förvärva marken. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade om ett markanvisningsavtal i december 2012. I markanvisningsavtalet regleras markanvisningsavgift samt målsättningar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har genomförts som underlag till planen.

Markföroreningar

Det finns inga dokumenterade markföroreningar i området.

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 byggherrelaterade skador.

Översvämningar

Planområdet ligger inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet, detta ska beaktas vid projekteringen. Elanläggningar som kan ta skada av översvämningar ska förläggas över översväm-

ningsnivån eller i vattensäkert rum.

Arkeologi

Markägaren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Inom området finns ett flertal ledningar.

Berörda ledningsägare inom planområdet:

Uppsala vatten har VA- och dagvattenledningar inom området. I Kungsgatan och Skolgatan går vattenledningar som inte påverkas av planens genomförande. En dagvattenledning, den kulverterade Svarta bäcken, går mellan järnvägen och Kungsgatan, genom områdets mitt. Denna behålls i befintligt läge och ska hållas tillgänglig.

Vattenfall har elledningar i Kungsgatan. Uppsala kommun har ledningar till gatubelysning inom området.

Vattenfall har fjärrvärmeledningar inom planområdet. Dessa ledningar kommer i och med planens genomförande att behöva flyttas.

Skanova, Borderlight och IP-Only har ledningar för tele och bredband inom området.

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

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Masshantering

Bortschaktade massor ska transporteras till och omhändertas av godkänd deponi.

Dagvatten

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Svartbäcken 55:1 överförs till exploateringsområdet, nuvarande Svartbäcken 46:7. Från Svartbäcken 46:7 styckas en fastighet för förskoleändamål och en eller fler fastigheter för i huvudsak bostadsändamål

För fastigheten Svartbäcken 46:7 gäller ett antal servitut. Relevansen av dessa för de avstyckade fastigheterna bör utredas.

Ledningar

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen berör fastigheten Dragarbrunn 5:5 i hörnet Kungsgatan/Skolgatan. Området är idag planlagt som gata men planläggs nu som kvartersmark, vilket överensstämmer med rådande förhållanden.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande plan styr användningen av marken. Parken fortsätter att vara park och Mikaelsskyrkan och befintligt församlingshem är kvar. Den gällande planen ger möjlighet till användning för allmänt ändamål vilket omfattar bland annat förskola men ger inga utbyggnadsmöjligheter. Ett nollalternativ innebär att det inte kan byggas cirka 180 bostäder i ett centralt läge.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planområdet berör stadsbilden eftersom området ligger utmed Kungsgatans nordvästra del och utgör entré till Uppsalas stadskärna. Planen innebär att ett bostadskvarter tillkommer och att gränsen för den täta stadsbebyggelsen flyttas norrut mot korsningen Kungsgatan/ Råbyvägen. Planen begränsar höjden på bebyggelse till 6 våningar där den översta våningen ska vara indragen från fasad. Detta är en anpassning till omgivande bebyggelse som är i 4, 5 och 6 våningar. Planen ställer krav på hög arkitektonisk utformning eftersom det är ett exponerat läge i stadskärnan. Planen ställer även krav på publika verksamheter i bottenvåning mot Kungsgatan och Skolgatan för att åstadkomma stadsliv.

Kulturarv

Planen berör riksintresse för kulturmiljön och kommunalt kulturmiljöområde. Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka möjligheten att se kyrkan på längre håll. Kyrkan är en värdefull del av stadens identitet och därför styr planen att Mikaelsskyrkan blir synlig från flera håll genom öppningar i den nya bebyggelsen.

Planen innebär att kyrkan kommer att kunna användas för andra verksamheter vilket ger möjlighet till både bevarande och utveckling av byggnaden. Förändringen av kyrkan och kyrkotomten kommer även att prövas enligt Kulturminneslagen.

Park och rekreation

Planen tar delvis parkmark i anspråk för bostadsbebyggelse men delar av marken behålls som park för att säkerställa tillgängligheten för allmänheten. Den del av parken som bevaras kommer att bli tystare eftersom den skärmas av från trafikbuller. Befintliga träd på bostadsgårdarna skyddas genom införande av lovplikt för trädfällning.

Mark och vatten

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Planen styr att dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen innebär även en viss rening av dagvattnet. Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens skall sökas hos Länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan.

Resurshushållning

Den nya bebyggelsen tillkommer i ett område där det finns en fungerande gatustruktur och ledningsnät. Detta innebär att man tar tillvara på redan gjorda investeringar.

Hälsa och säkerhet

Buller från järnväg, Råbyleden och Kungsgatan kan innebära störningar för de boende. Störningarna begränsas av att planen styr bebyggelsens utformning och ställer krav på uppförande av bullerskydd.

Försämrade luftkvalitet är ett problem som finns på Kungsgatan men den framtagna luftkvalitetsutredningen visar på att kraven på god luftkvalitet kommer att uppfyllas även efter genomförandet av planen.

Sociala aspekter**Trygghet**

Fler bostäder innebär att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på gatorna och i parken.

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt där det finns service på gångavstånd. Flera busslinjer har hållplatser i närheten.

Barnperspektiv

Planen ger möjlighet till en förskola i anslutning till en park vilket ger en god utemiljö. De nya bostäderna kommer att få stora gårdar som är skyddade från trafikbuller. Området ligger i direkt anslutning till cykelstråk.

Upplåtelseformer

Idag består bostäderna i området huvudsakligen av bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen men det aktuella projektet innehåller endast hyresrätter vilket kompletterar bostadssammansättningen i området.

Mötesplatser och stadsliv

Planen innebär ett nytt torg och en upprustning av befintlig park vilket kan bli nya mötesplatser i stadsdelen. Planen ställer även krav på publika verksamheter i bottenvåningarna vilket ger förutsättningar för stadsliv.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplanen ska innerstaden kunna expandera med bibehållen tydlig karaktär så att fler verksamheter och boende kan få plats. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stöder stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljön. I beskrivningen av riksintresset nämns att Kungsgatan under 1880-talet fick en särskild roll som plats för samling och samvaro då många frikyrkor, skolhus och ett Folkets hus byggdes här. Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka möjligheten att se kyrkan på längre håll och planen reglerar därför att Mikaelsskyrkan blir synlig från de viktigaste siktlinjerna.

Planförslaget berör även riksintresse för järnväg. Planen reglerar uppförande av bullerskydd mot järnväg samt avstånd till bostäder och innehåller föreskrifter om buller. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna för luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Luftkvalitetsutredningen visar dock på att miljö kvalitetsnormerna klaras vid planerade områden och där människor förväntas vistas. Planen berör även miljö kvalitetsnormer för Fyrisån eftersom det bedöms ske en ökad dagvattenavrinning från planområdet. Genom att planen ställer krav på fördröjning bedöms dock inte detta påverka Fyrisån negativt och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör yttre vattenskyddsområde enligt miljöbalken kap 7. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i januari 2013

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Brita Christiansen
Planarkitekt

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-12-13

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- — — — — Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- | | |
|--------|--|
| GATA | Lokaltrafik |
| PARK | Anlagd park |
| TORG | Torg, Parkering för motorfordon får inte finnas. |
| GC-VÄG | Gång- och cykelväg |

Kvarteretsmark

- | | |
|----|--|
| B | Bostäder, enstaka verksamheter med icke störande karaktär får finnas i bottenvåning. |
| BC | Bostäder, Centrumändamål
Bottenvåningen ska användas för centrumändamål. Delar av bottenvåningen som vetter mot gården får användas för bostäder. |
| E | Tekniska anläggningar, transformatorstation, i högst en våning. |
| SC | Skola, kyrka, samlingslokaler. |

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- | |
|---|
| Byggnad får inte uppföras. |
| Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning. |
| Marken får byggas under med planterbart bjälklag. |
| Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. |

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- | | |
|------|--|
| n | Markyta ska avsättas för fördröjning av dagvatten. |
| gård | Bostadsgård. Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Parkering för motorfordon får inte finnas. |

Utfart

- Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnader ska placeras utefter byggrättsgräns mot gata och torg.

Utformning

- o Högsta nockhöjd i meter.
- I, IV, VI Högsta antal våningar.
- V₁ Den översta våningen ska utföras indragen minst 1,8 meter från fasadiv. På de indragna delarna mot gatan får inte inglasningar utföras. Trapphus tillåts ligga i fasadiv.
- V₂ För bostäder inom planområdet där bullernivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska nya byggnader utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får tillgång till ljuddämpad sida, med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 ska eftersträvas) och 70 dBA maximal nivå vid fasad.
- V₃ Portik med lägsta frihöjd 6 meter ska finnas.
- Utseende (ny bebyggelse)
- f₁ Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med en variation inom kvarteret. Fasader ska huvudsakligen vara av tegel och puts.
- f₂ Balkonger mot gatan ska placeras minst 3 meter över mark och får sticka ut högst 0,8 meter.
- f₃ Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till befintlig kyrka. Anslutningen till kyrkan ska ägnas särskild omsorg.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Värdefulla bebyggelse

- q Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbete ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart. Ändringar får göras för en tillbyggnad i angivet läge samt för åtgärder som behövs för tillgänglighet och brandsäkerhet.

STÖRNINGSKYDD

- m₁ En bullerskärm utmed järnvägen ska anordnas till en höjd av 2,2 meter över rälsöverkant. Denna kan kombineras med garage/carport.
- m₂ Bullerskärm i gränsen mellan Kungsgatan och parken ska anordnas till en höjd av 2 meter. Mitt för kyrkan ska det vara en bred öppning för att säkra sikten. Skärmen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och delvis vara genomsläpplig.
- m₃ I öppningen vid torget vid Skolgatan/Kungsgatan ska en bullerskärm anordnas till en höjd av 2 meter. Skärmen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och delvis vara genomsläpplig.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a Marklov krävs för större beskärning och fällning av träd.

GRUNDKARTE- BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemenskapsanläggning)
- Ledningsrätt

Gränser enligt detaljplan

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgräns

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och proj.)

Övrigt

- Staket
- Stolpe
- Stödmur
- Mur ytter
- Kantsten
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Brodäck
- Träd
- Trappa
- Jämväg
- Fornlämning

Ledningar

- Tele ledning mark

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- + 0.0 Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Baskartan

Upprättad i oktober 2012

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg

Karttekniker

SKALA 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100 m

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- x₁ x₂ Hänvisningspil, pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.
- x₁ Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.

UPPLYSNINGAR

Detaljplanen är upprättad med normalt planförhållande.



SAMRÅD

Detaljplan för
Mikaelsplan

Upprättad i januari 2013

Ulla-Britt
Planeringschef

Brita Christiansen
Planarkitekt

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2012-12-13 PBN	
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

diariernr: 2012/20045-1