

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74

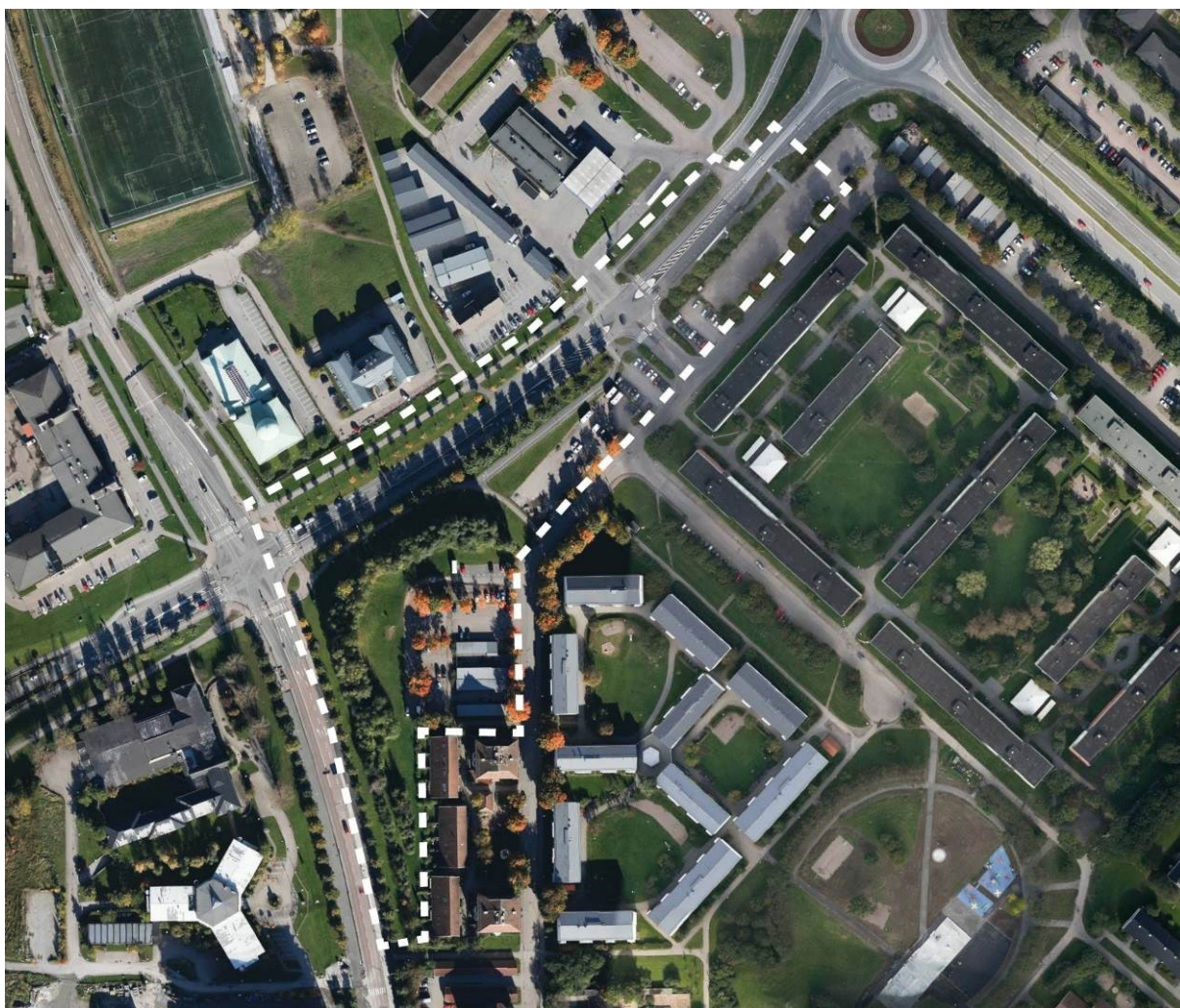
Diarienummer
PLA 2013-020002

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl.

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-10-26



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbalkens 7 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata.....	5
Detaljplaner	5
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	8
Park och naturmiljö	14
Offentlig och kommersiell service.....	15
Friytor.....	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	17
Mark och geoteknik	17
Trafik och tillgänglighet.....	17
Hälsa och säkerhet.....	25
Teknisk försörjning	30
PLANENS GENOMFÖRANDE	33
Organisatoriska åtgärder	33
Avtal.....	33
Tekniska åtgärder	33
Ekonomiska åtgärder.....	34
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	37
PLANENS KONSEKVENSER	37
Nollalternativ	37
Miljöaspekter	37
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	39
Översiktsplan	39
Miljöbalken.....	39

HANDLINGAR

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser inklusive solstudier
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Program för gaturum: Gamla Uppsalagatan, från trafikled till stadsgata

Läsanvisningar

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, samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid t.ex. fastighetsbildning och avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherrarna Besqab för bostadsrättsföreningen Djäknen och Rikshem.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Petter Öhman Arkitektkontor. Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking och Sweco.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringar samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger byggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Stråket ska utvecklas till en livfull gata med variation och hög kvalitet i de offentliga rummen. Tillsammans med en betydande del verksamhetslokaler i bottenvåningen ska detta skapa ett händelserikt gaturum i ögonhöjd som inbjuder till aktivitet.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån.

Miljöbalkens 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Inom planområdet finns en allé som kan omfattas av det allmänna biotopskyddet. Om träden ska fällas krävs i så fall dispens från länsstyrelsen.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken (MB) 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-07-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte berör några dokumenterade värden för stadsbild eller kulturmiljö, samt att ingen betydande påverkan på samhälls- och naturresurser, rekreation och friluftsliv eller hälsa och säkerhet kan antas ske. Träd inom planområdet kan omfattas av det generella biotopskyddet. För att fälla något av träden krävs dispens från länsstyrelsen. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån. Ett genomförande av detaljplanen ska ta hänsyn till bullersituationen från biltrafik samt hantera dagvatten lokalt.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2014-10-07.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun anger att planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Dessa ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks.

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk på sträckan mellan Svartbäcksgatan och stadsdelscentrumet vid Heidenstams torg. Stadsstråken är gatustråk som löper från innerstaden ut mot olika stadsdelar, där en innerstadskaraktär med många besöksfunktioner och väl utformade offentliga rum ska växa fram. Stadsstråken ska utvecklas till livfulla gator med variation och inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet. Gaturummen längs stadsstråken ska ha mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Riktlinjerna anger att det ska finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan i kvarter som domineras av bostäder. Gamla Uppsalagatan ingår enligt översiktsplanen i huvudgatunätet och är klassad som huvudgata nivå 2 vilket innebär att den har lägre förmåga att hantera stora trafikmängder och hastigheter samt att kollektivtrafiken prioriteras. Gatan är inte utpekad som stomlinjestråk.

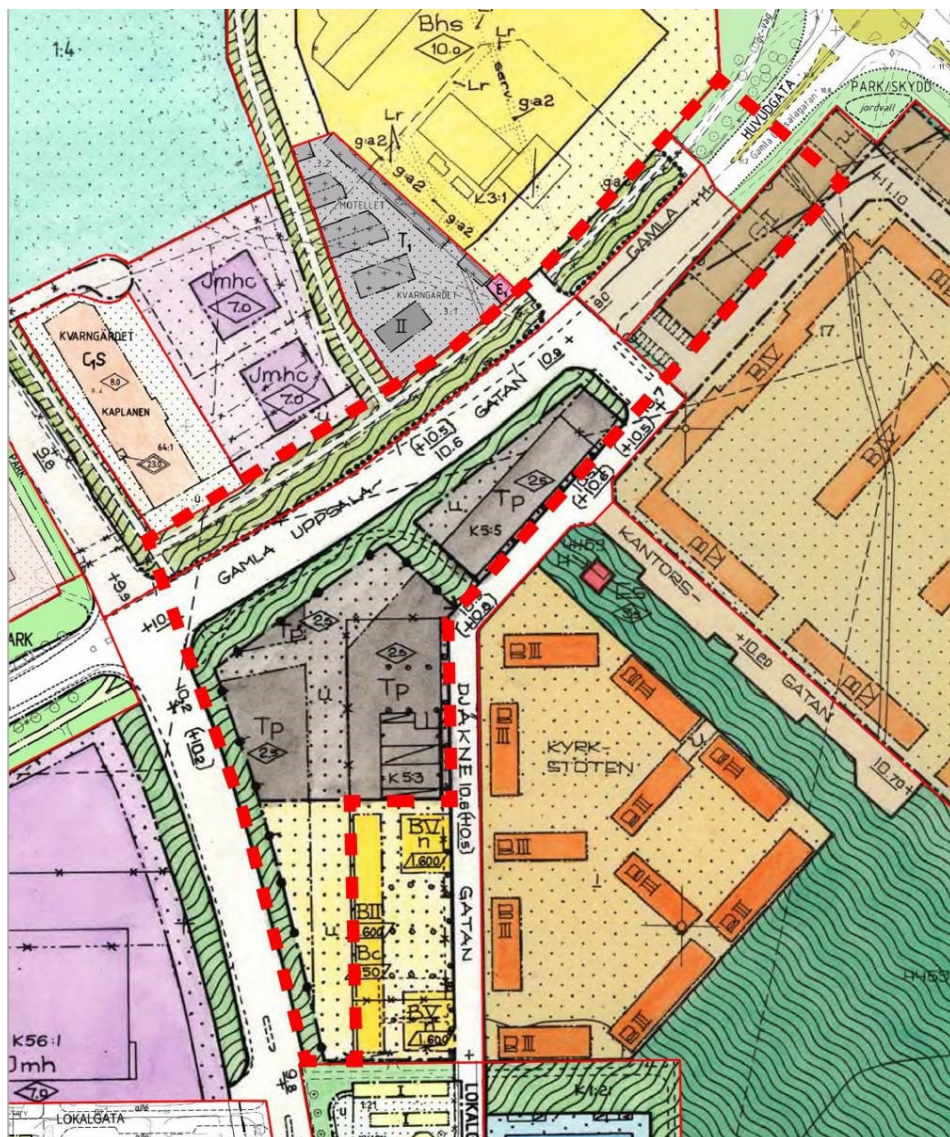
Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata

Parallellt med planarbetet har en utredning av Gamla Uppsalagatan genomförts med syftet att stödja den utveckling som beskrivs i översiktsplanen. De utgångspunkter som gäller för detaljplanen avseende Gamla Uppsalagatan är:

- Gamla Uppsalagatan ska ha ett sektionsmått på 25 meter och inrymma ett bilkörfält i vardera riktningen, kantstensangöring i två lägen, trädplantering, dagvattenhantering, samt gång- och cykelbanor.
- Biltrafik och kollektivtrafik bedöms kunna samsas på samma körfält då trafikflödet förväntas vara fortsatt lågt. Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angöring för busstrafiken. Detta innebär att bussarna inte behöver svänga och att biltrafiken måste invänta stannande buss.
- Infarten till Kvarngärdet från Gamla Uppsalagatan flyttas, och ett nytt hållplatsläge för buss föreslås här.
- En ny gatukoppling skapas med utfart mot Gamla Uppsalagatan.

Detaljplaner

För fastigheten med befintlig parkering närmast Tycho Hedéns väg gällde tidigare stadsplan för del av Kapellgärdet, från 1966. Planen anger att området ska användas för parkering. Fastigheten får bebyggas med garage i en våning. För resterande del av planområdet söder om Gamla Uppsalagatan gällde tidigare stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl, från 1982. Planen anger att området får användas till parkeringsändamål. På fastigheten Kvarngärdet 60:1 finns ett område som inte får bebyggas eftersom det ska vara reserverat för underjordiska ledningar. Här ligger stora dag- och spillvattenledningar. För den del av planområdet som är beläget norr om Gamla Uppsalagatan gällde tidigare Stadsplan för kvarteret Kaplanen, från 1985. Planen anger att marken längs med Gamla Uppsalagatan närmast gatan ska användas som park.



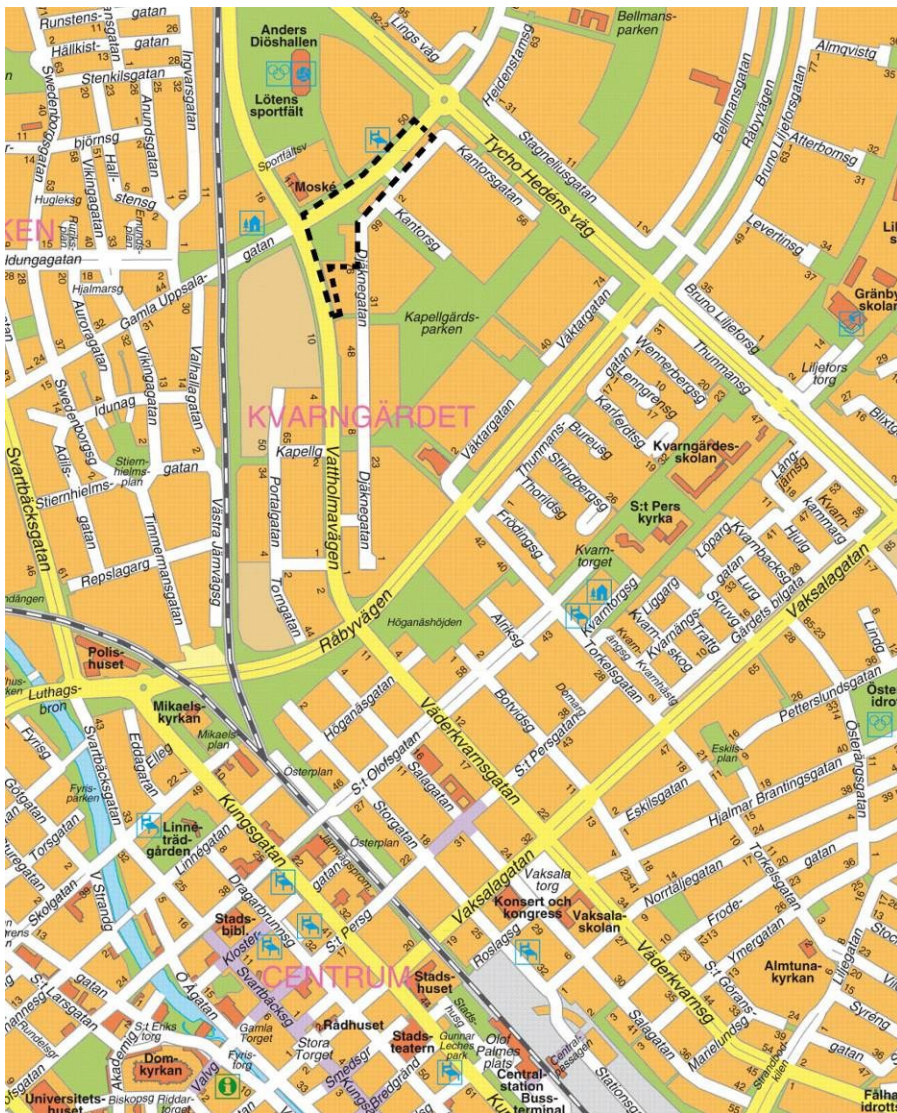
Karta som visar tidigare gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

STADSBYGGNADSVISION

Den befintliga bebyggelsestrukturen förtäts och får en mer stadsmässig, funktionsblandad, struktur, med hög kvalitet i mellanrummen mellan husen. Både bostäder och lokaler för centrumverksamhet, förskola, vårdboende och vårdverksamhet tillåts. Bebyggelsen utgör en ny front mot Gamla Uppsalagatan som bygger på en variation där ömsom gavlar och långsidor är ställda mot gatan.

Stråket längs Gamla Uppsalagatan ska utvecklas till en livfull gata som blir en del av ett längre stadsstråk, vilket kopplar ihop den centrala staden med stadsdelscentrumet Heidenstams torg. Gatan ska ha en variation med inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet och med hög kvalitet i de offentliga rummen. För att främja ett levande gaturum ska det finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan. Detta bidrar till ett gaturum som är intressant och händelserikt i ögonhöjd, där man både vill röra sig och uppehålla sig. Gamla Uppsalagatan smalnas också av så att gaturummet får mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Avsmalningen möjliggör också en framtida utveckling med en förtätad struktur norr om Gamla Uppsalagatan.

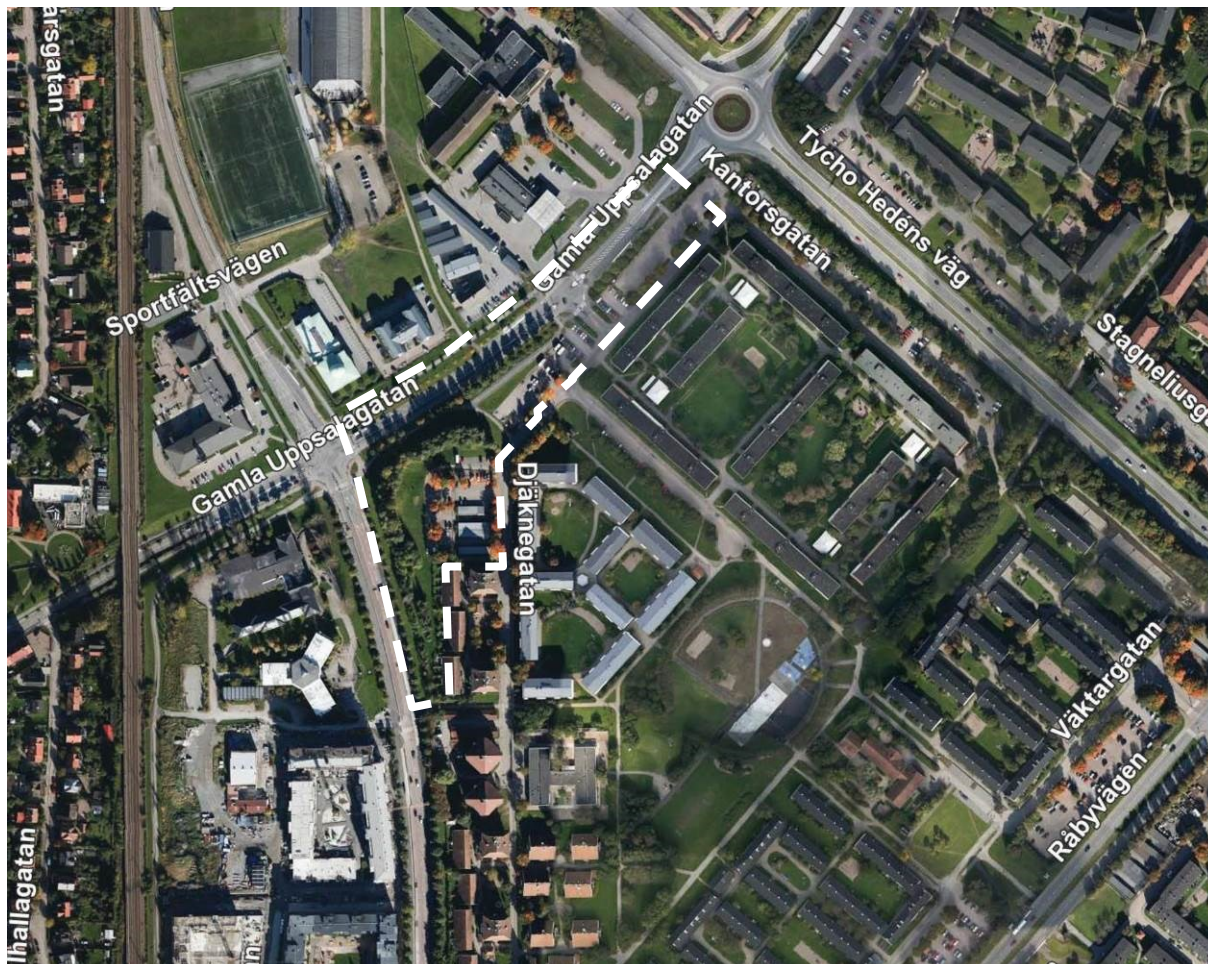
Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kvarngärdet och omgärdas av Gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen, Kantorsgatan och Djäknegatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarngärdet 4:4, 5:5 och 5:3 som ägs av Rikshem, och Kvarngärdet 60:1 som ägs av bostadsrättsföreningen Djäknén. Delar av fastigheterna Kvarngärdet 1:4 och 1:21 ingår också i planområdet och utgörs av park- och gatumark som ägs av Uppsala kommun. Planområdet är cirka två hektar stort och ligger cirka två km från Uppsala Resecentrum.



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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet utgörs av markparkering och grönytor på kvartersmark, samt parkmark och gatumark. Den befintliga bebyggelsestrukturen i närheten av planområdet är gles med byggnader i två till fem våningar. På västra sidan av Vattholmavägen finns kringbyggda kvarter i fyra till sju våningar. Det finns goda möjligheter till rekreation då Lötens sportfält med utomhus- och inomhusfotbollsplaner samt Kapellgårdsparken ligger i närheten av planområdet.



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

Stadsbild

Förutsättningar

Den sträcka av Gamla Uppsalagatan som ligger inom planområdet är bred med två körfält i vardera riktningen och med obebyggda gräs- och parkeringsytor närmast gatan på båda sidor. Området har en storskalig karaktär med mycket grönska. Längs Gamla Uppsalagatan finns befintliga trädrader, men i övrigt har gatan få stadsmässiga kvaliteter som uppmuntrar till rörelse med cykel eller till fots. Bebyggelsen i närområdet är generellt indragen från gatan och har entréer på insidan av kvarteren.

Nordöst om planområdet ligger Tycho Hedéns väg, före detta E4:an, som är en bred genomfartsled genom staden. Vattholmavägen som avgränsar planområdet i väster är en infartsväg till Uppsala norrifrån. Längs Vattholmavägens västra sida, i Kapellgärdet, har under de senaste 15 åren en ny kvartersbebyggelse med bostäder utvecklats. Även på östra sidan längre söderut planeras för nya bostäder längs gatan. Sydost om planområdet ligger bostadskvarter från 1960- och 70-talen, med stora mellan-

rum mellan byggnaderna, mycket grönska och bilfria gårdar. Här ligger också den nyligen upprustade Kapellgårdsparken med lekpark, skatepark och bollplaner. På norra sidan av Gamla Uppsalagatan finns byggnader med olika typer av verksamheter, såsom en bensinmack, ett hotell, taxiverksamhet samt en moské.



Foto som visar Gamla Uppsalagatan västerifrån med befintlig bebyggelse i fonden.



Foto som visar ytan mellan Gamla Uppsalagatan och befintlig bebyggelse med gräsytor, cykelbana och bilparkering.

Förändringar



Illustrationsplan som visar hur den nya bebyggelsen inom planområdet kan utformas. Föreslagen bebyggelse är markerad med vitt. Ljusgrå byggnader är befintliga och mörkgrå är outnyttjade byggrätter. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Den övergripande stadsbyggnadsprincipen har varit att skapa en kvartersstruktur som förhåller sig stadsmässigt till Gamla Uppsalagatan, det vill säga med fasader i fastighetsgräns mot gatan och med lokaler i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör en avsmalning av Gamla Uppsalagatan så att gatan kan utvecklas till ett levande stadsstråk med en högre täthet och en större variation i gaturummet. Detta främjar stadsliv längs med och, i framtiden, tvärs över gatan. Byggnadernas placering med ömsom gavlar, ömsom långsidor, mot Gamla Uppsalagatan bidrar till variationen. Mot den befintliga bebyggelsen i sydväst öppnar sig gårdarna delvis, och en radhusbebyggelse möter de befintliga radhusen söder om planområdet. I korsningen av Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan föreslås lägen för

nya busshållplatser. Den nya korsningen och busshållplatserna kan tillsammans bidra till att en nod skapas där många människor passerar.

Stadsrummet längs Gamla Uppsalagatan ska utformas med hänsyn till den mänskliga skalan för såväl rörelse som vistelse och med kvalitet och variation i ögonhöjd. Gestaltning och programmering av bottenvåningarna är ett viktigt led i att uppnå detta. Det är av största vikt att bottenvåningarna utformas med verksamhetslokaler så att området långsiktigt kan utvecklas och möta behovet av service och stadsliv i en växande stad. Detaljplanen ställer krav på lokaler för centrumverksamhet i tre lägen; mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen, mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Kantorsgatan samt i den del av bottenvåningen av parkeringshuset som vetter mot Gamla Uppsalagatan. För att uppnå planens syfte gällande stadsstråk räcker inte dessa tre lägen för lokaler, utan fler lokaler för centrumverksamhet utmed Gamla Uppsalagatan krävs för att uppnå planens syfte. Lokalerna måste ha en sådan omfattning att stadigvarande verksamhet kan bedrivas över tid. Bottenvåningarna längs hela sträckan ska utformas med ett uttryck av öppenhet så att fasaderna blir händelserika och samspelar med gatuummet.

BCSD *Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsboende.
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

BC *Bostäder, centrumverksamhet.
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Kantorsgatan ska lokal för centrumverksamhet finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

PBCD *Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.
Bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknegatan.
Bostäder ska finnas i våning fyra och därutöver.
Tak på parkeringshus ska utformas som takterrass lämplig för utevistelse fram till anslutning mot byggnadens högdelar.
Den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

Området förtätas i ett läge inom stadsväven som är lämpligt för bostäder och ett tillskott av service. Här ska utvecklingen gå mot att marken utnyttjas mer intensivt och effektivt.

Parkeringen som bostadsbebyggelsen ger upphov till ska lösas inom kvartersmark, och uppfylla Uppsala kommuns riktlinjer för parkering på kvartersmark. Detaljplanen möjliggör ett parkeringshus. Då gestaltningen och upplevelsen i ögonhöjd är viktig ska parkeringshuset kläs med bostäder eller lokaler för centrumverksamhet mot Djäknegatan och med lokaler i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan. Bostäder tillåts ovanpå parkeringshuset för att variera uttrycket i byggnadens gestaltning, samt för att stärka mötet med gatan i form av entréer.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga byggnader. Området används till markparkering, och i södra delen finns parkeringsplatser under tak mot Djäknegatan. Inom områdets västra del finns en grönyta på kvartersmark.

Förändringar

Den nya bebyggelsen tillför en tätare kvartersstruktur till området, men som delvis anpassar sig i skala till omgivande bebyggelse.



Perspektiv över den föreslagna bebyggelsen längs Gamla Uppsalagatan. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

II, III, V, VI, VII *Högsta antal våningar.*

Höjderna på de nya byggnaderna anpassas på olika sätt till den omkringliggande bebyggelsen i området. Utmed Gamla Uppsalagatan varierar höjden mellan fem och sju våningar. Variationen förstärks ytterligare av att ömsom långsidor och ömsom gavlar vetter ut mot gatan. Parkeringshuset håller samma skala.

IV–VII *Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan.*

Syftet är att de två byggnaderna som tillåts inom egenskapsområdet ska uppföras med det lägre våningsantalet mot den lägre radhusbebyggelsen i södra delen av planområdet. Det lägre våningsantalet ger också en bättre solinstrålning på gårdarna.

radhus *Endast radhus och komplementbyggnader*

De befintliga radhusen i söder möts av en ny radhusbebyggelse vilket ger en mjuk övergång mot de nya flerbostadshusen mot Gamla Uppsalagatan.

e: 1 300 *Största byggnadsarea i m² ovan mark. Byggnadsarean inom radhusområdet begränsas för att säkerställa att ytor för utevistelse skapas. I arean finns också utrymme för att uppföra minde komplementbyggnader.*

v₂ *Byggnaden ska delas upp i två delar med ett släpp om minst 8 meter mellan.*

- V₃ *Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 3,5 meter. Möjligheten att bygga balkonger ger kvalitet till boendet. Mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen är utkragningen dock begränsad för att fasaderna ska kunna ges en striktare gestaltning mot gatan.*
- V₄ *Balkong mot gård får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt tak får uppföras mot gård.*
- V₅ *Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusenheter.*
- V₆ *Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.*
- V₈ *Trapphus och hisschakt får bryta takfallet. Dessa ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
- entréer₁ *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet slå ut högst 0,5 meter över gångbanan.*
- entréer₂ *Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalagatan. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet slå ut högst 0,5 meter över gångbanan.*

Genomgående trapphus ger de boende god tillgänglighet till bostadsgården utan att de behöver gå ut på gatan, samtidigt som entréer mot gatan skapar gatuliv.

Eftersom fasaderna kommer att ligga intill gångbanorna längs gatan är det viktigt att utforma huvudentréerna så att dörrbladet inte slår ut över gångbanan. Detta för att undvika olyckor där fotgängare träffas av dörrbladet. Utformningen kan lösas genom att entrén dras in från fasadlivet. Utrymningsvägar, soprum, och cykelförråd med mera kan ha inåtgående dörrblad eftersom de används så sällan.

En utformningsbestämmelse reglerar att fasaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningarna. Detta kan till exempel uppnås genom låg fönsterbröstning, portiker och entréer. Syftet är att utformningen ska ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, där bottenvåningarna är händelserika och samspelar med gaturummet. En annan utformningsbestämmelse reglerar att trapphus och hisschakt får bryta takfallet. Syftet är att möjliggöra en variation i fasaden och en markering av entréerna. Tillsammans syftar bestämmelserna till att stödja en utveckling mot stadsstråk där upplevelsen för dem som rör sig till fots och med cykel är viktig för stadsrummets kvalitet.

- p₁ *Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gatan. För att förstärka utvecklingen av stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan, och öka stadsmässigheten längs Vattholmavägen, ska byggnaderna samspela med gatan och bidra till en tät och levande gatumiljö. Eftersom det är viktigt med en artikulerad fasad behöver dock inte hela byggnaden placeras efter byggrättslinjen.*



Perspektiv som visar bostadsgård med förskolegård i planområdets västra del till höger, och de föreslagna radhusen till vänster. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.



Perspektiv som visar möjlig utformning av radhusbebyggelsen längs Djäknegatan. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Park och naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns mark som är planlagd som park längs delar av Gamla Uppsalagatan. Längs både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen finns befintliga trädalléer i gott skick. Kapellgårdsparken ligger cirka 150 meter från planområdet där det finns lekpark, skatepark och bollplaner. Kapellgårdsparken ingår i ett stråk med grönområden som leder vidare norrut till Bellmansparken och Gränbyparken.

Förändringar

Träden längs Gamla Uppsalagatan är tänkta att fällas och ersättas av nya längs med den avsmalnade sektionen. Alternativt kan de befintliga träden flyttas. För att fälla träd som växer i allé krävs dispens från det allmänna biotopskyddet. Dispens söks hos länsstyrelsen. Gatuträd ger kvalitet till gaturummet. Längs Vattholmavägen är bebyggelsen anpassad så att trädraden kan sparas.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Norr om Gamla Uppsalagatan finns en bensinmack med ett närlivs, och i kvarteret Kantorn vid Kantorsgatan finns en restaurang. Stadsdelscentrumet Heidenstams torg ligger cirka 200 meter norr om Tycho Hedéns väg. Inom planområdet finns ingen service idag.

Cirka 200 meter norrut längs Vattholmavägen ligger Lötens sportfält med fotbollsplaner och en inomhushall.

Förändringar

De nya bostäderna som föreslås inom planområdet skapar behov av nya förskoleplatser. Detaljplanen ställer därför krav på att en förskola ska uppföras i bottenvåningen på bostadsbebyggelsen i planområdets västra del. Här är gården tillräckligt stor för att rymma både utevistelse för de boende och en förskolegård. Fyra avdelningar bedöms rymmas. Ett vård- och omsorgsboende tillåts också i denna del av planområdet, och gårdsstorleken medger också plats för utevistelse för vårdboendet.

I bottenvåningarna som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska lokaler för centrumverksamhet finnas i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Bestämmelsen centrumverksamhet gör det möjligt att etablera ett brett spektrum av de servicefunktioner och verksamheter som finns i ett mångfunktionellt stadsrum. Det kan till exempel vara handel, kontor, restaurang, förskola, samlingslokaler, utställningslokal, och lokaler för småskaligt hantverk.

Vårdcentral eller liknande vårdinrättning möjliggörs i bottenvåningen på parkeringshuset. Det skulle innebära ett positivt tillskott av service i området.

Friytor

Förändringar

gård₁ *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Lekgård för förskola ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.*

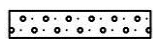
gård₂ *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.*

Planens utformning ger tydliga gårdsrum som ska anläggas med lekplatser, planteringar och sittplatser. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god utomhusmiljö för de boende i området. För att gårdarna ska vara tillgängliga ska de ansluta till allmän plats utan nivåskillnader. På gården i planens västra del ska också plats för en förskolegård finnas, samt plats för gård till ett vårdboende.

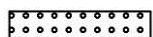
Användningsbestämmelsen för parkeringshuset anger att en terrass ska ordnas på parkeringshusets tak för att säkerställa utevistelse för bostäderna här. Byggrätten för bostäderna ovanpå parkeringshuset begränsas för att plats för gård ska finnas.



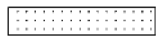
Volymskisser som visar bostäder och gård på parkeringshuset sett från väster. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.



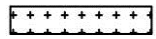
Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning. Detaljplanen möjliggör underjordiska garage i det fall det visar sig vara möjligt att genomföra istället för parkeringshus. Bjälklaget ska dock vara planterbart så att en bostadsgård kan anläggas ovanpå. Bestämmelsen möjliggör också uppförande av mindre förråds- eller avfallsbyggnader.



Marken får byggas under med körbart bjälklag. För att säkerställa möjligheten att röra sig mellan Gamla Uppsalagatan norr om planområdet, och bebyggelsen i kvarteret Kantorn söder om planområdet, finns särskilda stråk där komplementbyggnader inte får uppföras. Dessa stråk utgör också utblickar genom området. Bestämmelsen möjliggör underjordiskt garage.



Byggnad får inte uppföras. Intill den föreslagna noden längs med Gamla Uppsalagatan möjliggör detaljplanen en platsbildning framför byggnaden i korsningen av Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan. Platsbildningen innebär att byggnaden dras in 3 meter från Gamla Uppsalagatan, vilket ger tillräckligt med plats för att ytan ska gå att möblera. Platsbildningen bidrar till en variation i gaturummet samtidigt som den markerar läget för den tänkta noden. Detaljplanen säkerställer även att det finns plats för underjordiska dagvattenmagasin på bostadsgårdarna genom att reglera att byggnader inte får uppföras på den mark där magasinerna föreslås, se mer under rubrik *teknisk försörjning*.



Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning. Bestämmelsen möjliggör uppförande av mindre förråds- eller avfallsbyggnader, eller skärmtak för cykelställ.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

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

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”Enkelt avhjälpna hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av Bjerking AB (2014-12-15). Undersökningen visar att lermäktigheten varierar mellan 8 och 26 meter inom planområdet. Generellt minskar lermäktigheten mot nordost.

Byggnaderna i närområdet är grundlagda med hjälp av stödpålar. Även grundläggning för nya tyngre byggnader inom planområdet kommer att kräva pålning.

Grundvattennivån beräknas ligga på cirka +6,5 meter, d.v.s. 3,5–4,5 meter under befintlig marknivå. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter anger att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från skyddsföreskrifterna provas av länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Gatunätet i området bygger på ett system där lokalatorna slutar i vändplaner. De är endast kopplade till huvudatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen på ett fåtal ställen.

Gamla Uppsalagatan

Gamla Uppsalagatan är gestaltad som en bred genomfartsgata som kan hantera mycket trafik. Den är omgiven av parkeringsplatser, gräsremsor och träd, och de befintliga byggnaderna är indragna med stora avstånd från gatan. Gamla Uppsalagatan har ett trafikflöde på cirka 7 000 fordon/ medelveckodugn.

Vattholmavägen

Vattholmavägen är en infartsgata till Uppsala norrifrån, och har cirka 9 400 fordon/medelveckodugn. De senaste åren har gatan utvecklats från en storskalig karaktär med dubbla körfält, till en avsmalnad stadsgata med lägre hastigheter och med inslag av kantstensparkering.



Kartbild som visar gator i brunrött, cykelbanor i rosa och huvudcykelbanor i cerise.

Lokalgator

Kantorsgatan och Djäknegatan har små lokala trafikflöden med angöringstrafik till bostäderna i området. Kantorsgatan slutar i vändplaner mot Kapellgårdsparken och Djäknegatan slutar i en vändplats längre söderut i riktning mot Råbyvägen.

Kollektivtrafik.

Idag går en stomlinje med busshållplatser på Gamla Uppsalagatan. Kollektivtrafikmyndigheten planerar att låta stomlinjen fortsätta trafikera gatan i framtiden. Stomlinjer har hög kapacitet, är snabba och har hög turtäthet.

Parkering och angöring, utfart

Längs Gamla Uppsalagatan samt vid Djäknegatan finns markparkering. Planområdet angörs via Kantorsgatans in- och utfart mot Gamla Uppsalagatan.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Det finns gång- och cykelvägar längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Gång- och cykelvägar från centrum löper också genom Kapellgårdsparken och vidare mot Gränbyparken i nordöst. Kommunen planerar att anlägga en snabbcykelled längs Vattholmavägen norrifrån. Vid Gamla Uppsalagatan viker snabbcykelleden av och fortsätter söderut längs järnvägen.

Förändringar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Detaljplanen möjliggör en utveckling med fler kopplingar och ett finmaskigare gatunät i området. Detta kan bidra till en ökad orienterbarhet.



Illustration som visar gatornas funktioner. Pilar visar i vilken riktning trafiken går. Föreslagna lägen för busshållplatser på Gamla Uppsalagatan är markerade med rött. Rosa markeringar visar möjliga lägen för lokaler i bottenvåningarna. L markerar lastplats för lokaler. P/L visar föreslagna lägen för angöring (för personbil och leveranser) längs Gamla Uppsalagatan. A markerar hämta/lämna platser för förskolan. Soprum är markerade med grönt. Streckade gröna cirklar visar att de flesta entréer har max 50 meter till sophus. H markerar hämtställe för avfall. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Gamla Uppsalagatan

Gamla Uppsalagatan föreslås få en ny avsmalnad sektion på 24,5 meter, i enlighet med den utredning som tagits fram om gatans utveckling mot stadsstråk (*Program för gaturum, Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata*, oktober 2015, reviderad april 2016). Det innebär att antalet körfält minskas från fyra till två. Gamla Uppsalagatan är överdimensionerad och bedöms klara dagens och framtida flöden även med en smalare sektion. Då trafikflödet är relativt lågt bedöms biltrafik och kollektivtrafik kunna samsas i samma körfält. Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angöring för busstrafiken, vilket innebär att biltrafiken får invänta stannande buss. En avsmalning möjliggör en utveckling i riktning mot stadsstråk, se rubriken *Stadsbild – förändringar*.

GATA

Gatumark.

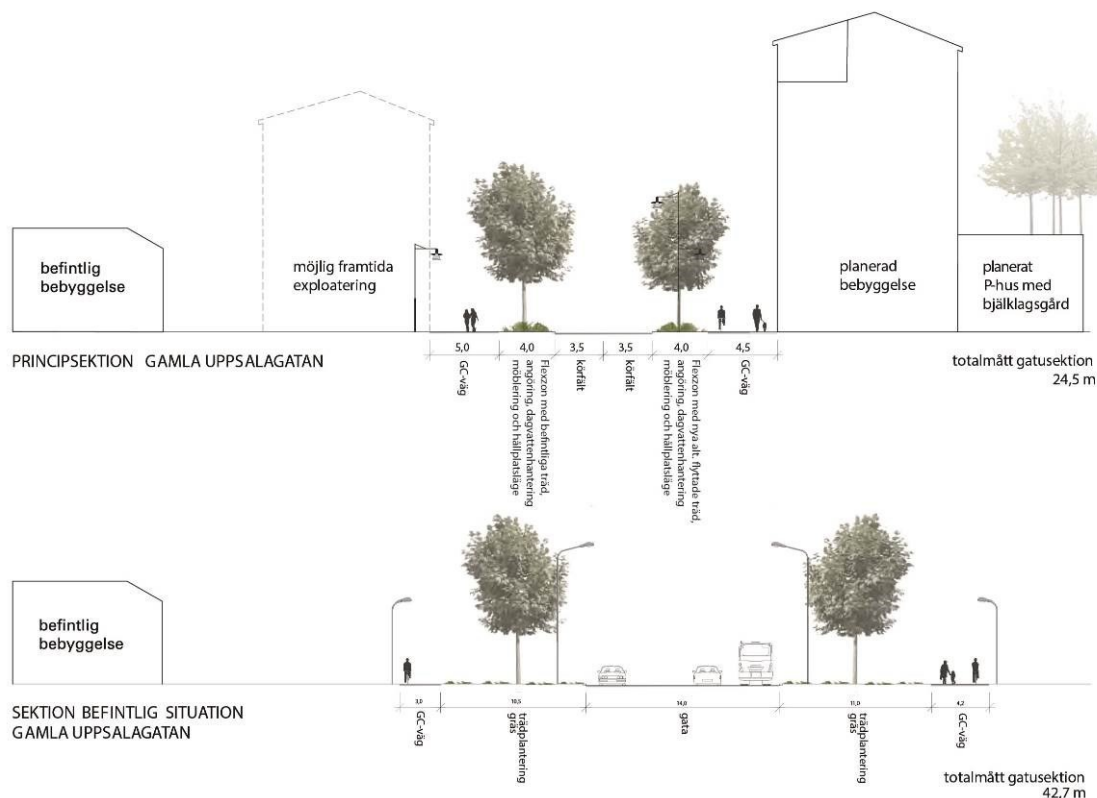
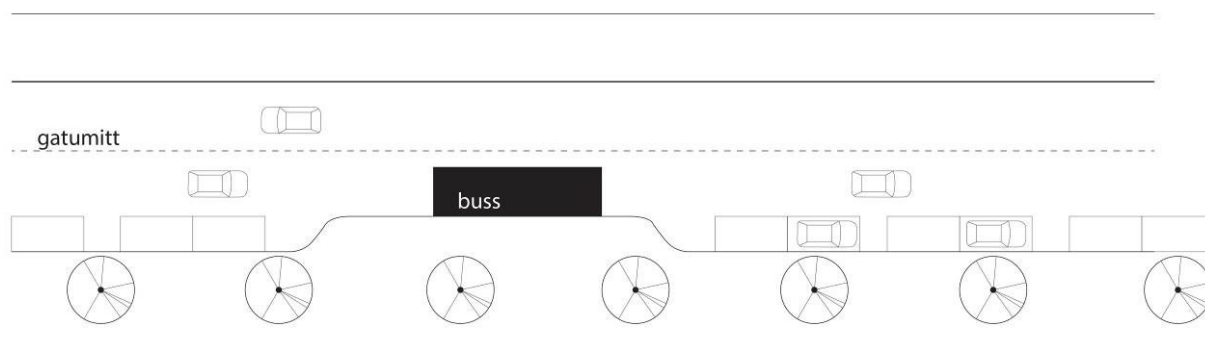


Illustration som visar ny principsektion för Gamla Uppsalagatan, samt befintlig sektion för Gamla Uppsalagatan. Sektionerna är gjorda av Karavan landskap.



Principskiss över enkel angöring för kollektivtrafiken, en så kallad klackhållplats.

Inom zonen för trädplantering finns möjlighet att på två ställen anlägga kantstensangöring för bil samt angöring för leveranser och avfallsbil. För att främja framkomligheten för kollektivtrafiken bör det

inte vara fler än två angöringsfickor i rad. Fickorna bör också vara tillräckligt långa för att undvika backningsrörelser vid angöring. Förutom angöring för bil kan trädzonen användas till att anlägga cykelparkeringar för besökande till de verksamheter som tillåts mot Gamla Uppsalagatan.

Vattholmavägen

Vattholmavägens påbörjade utveckling där bebyggelsen samspelar med gatan kommer att förstärkas ytterligare i och med att den föreslagna bebyggelsen placeras med sina fasader i fastighetsgränsen mot Vattholmavägen. Den gångbana som tillsammans med cykelbanan idag löper mellan trädraden och bilkörfältet, föreslås flyttas till ett läge mellan träden och de nya fasaderna. Detta för att entréerna till de nya bostäderna ska kunna nås. De nya fasaderna placeras i huvudsak med ett avstånd på fem meter från trädstammarna för att träden ska kunna sparas och få rum att utvecklas. Området mellan bilkörbanan och fasaderna planläggs som gata för att möjliggöra en angöringsficka längs Vattholmavägen.

GATA Gatumark.

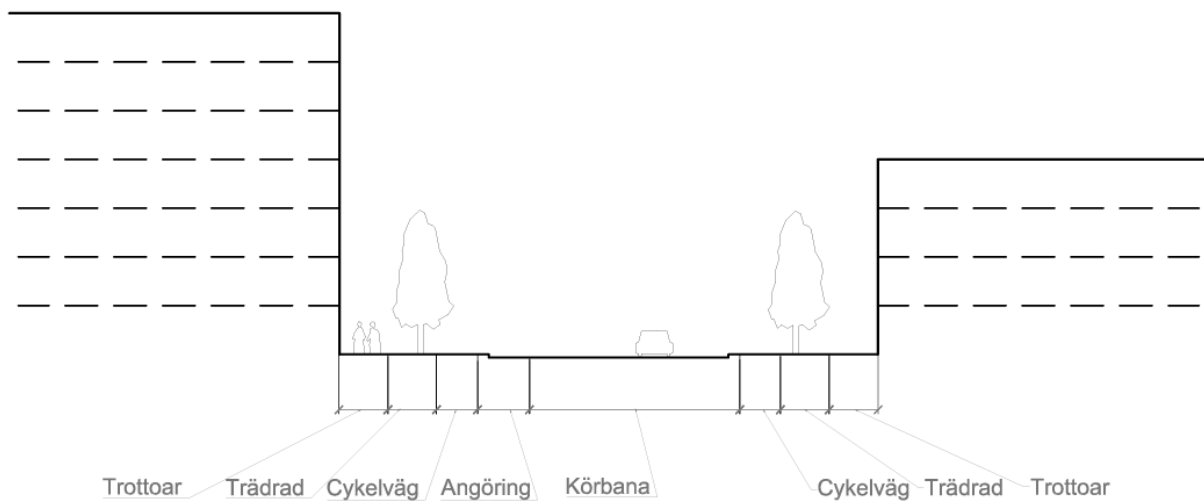


Illustration som visar principsektionen för Vattholmavägen i och med den nya bebyggelsen på östra sidan (till höger) och befintlig byggrätt (till vänster). Totalmått för gatusektionen är 33,2 meter.

Lokalgator

Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan är flyttad för att skapa en rakare koppling in mot Kapellgårdsparken. Det är viktigt att den visuella kopplingen från Gamla Uppsalagatan till Kapellgårdsparken i någon mån behålls för orienterbarhetens skull. I och med att utfarten är flyttad skapas också en tydligare korsning. För busshållplatserna på gamla Uppsalagatan föreslås nya lägen, se rubriken *kollektivtrafik* nedan. Den nya korsningen och busshållplatserna kan tillsammans bidra till att en nod skapas där många människor passerar. Detta kan främja etableringen av handelslokaler i bottenvåningen på parkeringshuset.

GATA Gatumark.

V₇ Hörnavskärning ska finnas i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan samt i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan-Kantorsgatan. Lägsta frihöjd över markplanet är 3 meter. För att förbättra sikten i korsningspunkten mellan Kantorsgatan-Djäknegatan samt Gamla Uppsalagatan-Kantorsgatan ska hörnet vara avskuret i bottenvåningen, om inte huset är indraget från markanvändningsgränsen.

En ny gata är planlagd mellan parkeringshuset och det föreslagna läget för förskola och vårdboende. Denna kopplar samman Gamla Uppsalagatan och Djäknegatan och syftar till att lösa leveranser, angöring och avfallshantering för förskolan och vårdboendet. För att inte påverka trafiken och kapaciteten i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen föreslås att gatan blir enkelriktad med utfart endast åt höger på Gamla Uppsalagatan. Gatan kan utformas som ett gåfartsområde med en upphöjning i förhållande till Gamla Uppsalagatan så att det tydliggörs för trafikanter att detta är en långsam gata som i huvudsak ska användas för angöring till förskola och vårdboende.

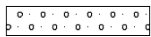
Trafikflödena på Gamla Uppsalagatan bedöms enligt kommunens prognos inte öka i framtiden. På Kantorsgatan kommer flödena att öka något i och med infarten till parkeringshuset, samt angöring till förskolan.

Kollektivtrafik.

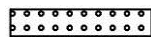
Lägena för busshållplatserna föreslås flyttas närmare parkeringshuset, se illustration på sidan 21. Tillsammans med Kantorsgatans nya utfart bidrar detta till att bilda en nod i korsningen av Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan. Det är viktigt att busshållplatserna placeras och utformas så att det går att passera med utryckningsfordon i den händelse det står bussar på båda hållplatserna.

Parkering, angöring, utfart.

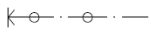
Ett parkeringshus möjliggörs för att täcka behovet av parkering för bil som uppstår i och med den föreslagna exploateringen. Utöver det finns plats för cirka 25 platser på kvartermark. Kapaciteten i parkeringshuset täcker också det bortfall av parkeringar som blir en konsekvens av att marken inom planområdet bebyggs. Angöring till parkeringshuset ska ske från Djäknegatan.



Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i högst en våning.

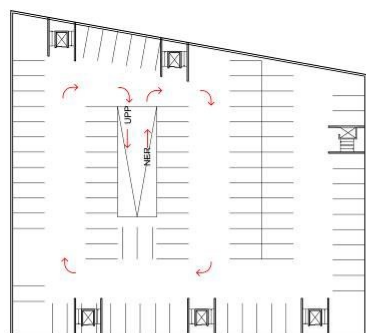


Marken får byggas under med körbart bjälklag.

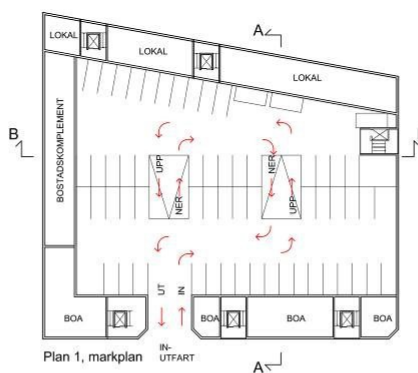


Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

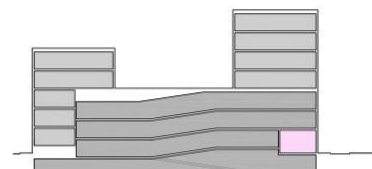
Om parkeringshusets bottenvåning disponeras med en stor lokal för centrumverksamhet täcks inte parkeringsbehovet för hela planområdet. Därför möjliggör även detaljplanen garage under mark för en del av kvarteret i norr. Utfart/infart till garaget föreslås ske från Djäknegatan. Mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen får inte körbara förbindelser anordnas med anledning av trafiksäkerheten och för att minimera antalet konfliktpunkter för kollektivtrafiken.



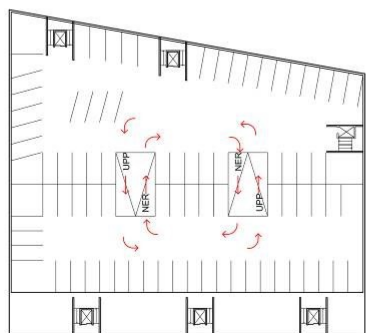
Källarplan



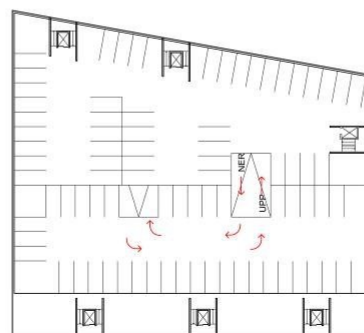
Plan 1, markplan



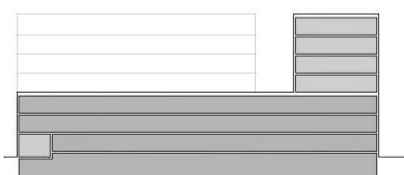
A-A



Plan 2



Plan 3



B-B



Illustration som visar det föreslagna parkeringshuset.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Cykelparkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Korttidsparkering kan anordnas på bostadsgårdarna och långtidsparkering i cykelrum vid entréerna och i parkeringshuset. Vid förskolan bör det finnas plats för cykelkärror, lådcyklar och väderskydd för cyklarna.



Karta som visar möjlig placering av cykelparkering. Röda siffror visar plats för korttidsuppställning av cyklar på gård. Blå siffror visar plats för långtidsuppställning av cyklar i cykelrum vid bostadsentréer. Kartan är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

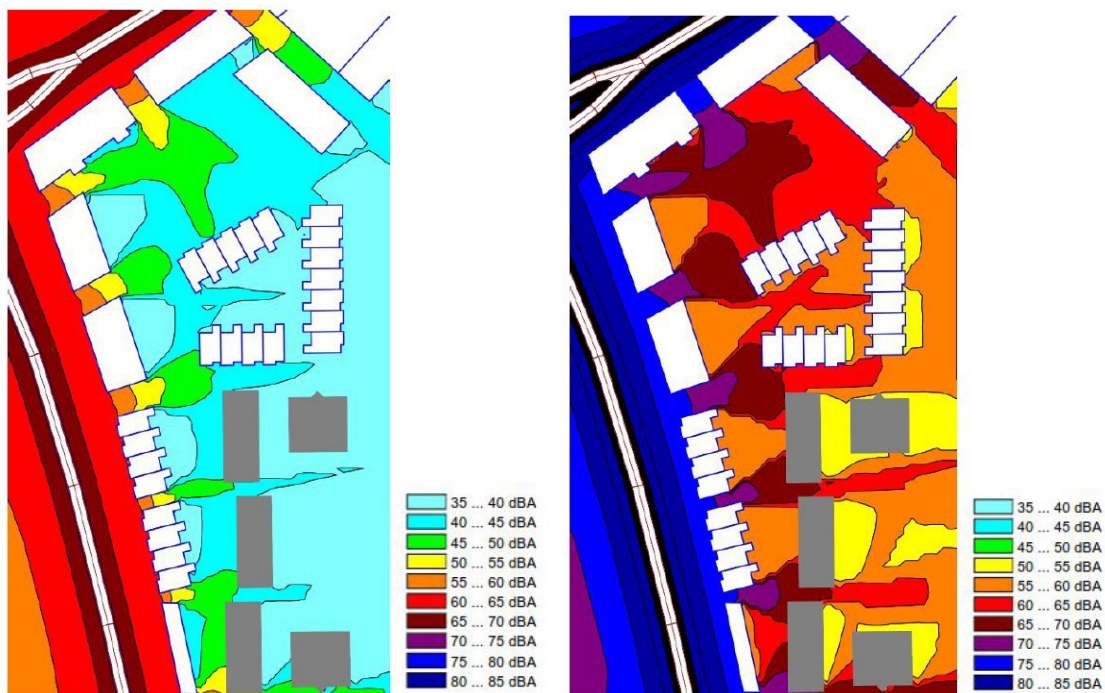
Gång- och cykelvägnätet kommer att ordnas längs med gatorna inom planområdet. Inom den nya sektionen som möjliggörs för Gamla Uppsagalagatan finns en fem meter bred zon för gångbana och cykelbana på gatans norra sida, och en fyra och en halv meter bred zon på gatans södra sida.

Hälsa och säkerhet

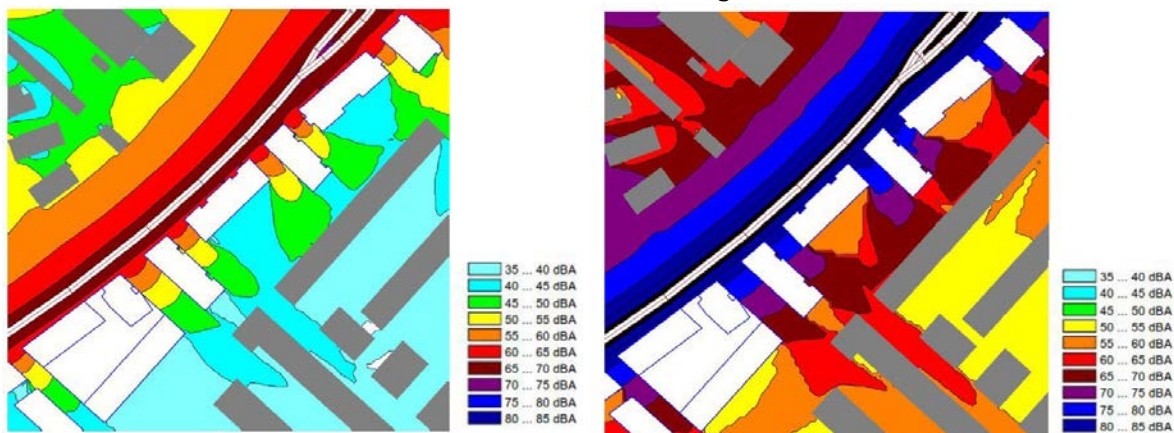
Förutsättningar

Buller

En bullerutredning har utförts av Bjerking AB (2015-02-20, rev. 2015-08-20). Bullernivåerna vid fasad för de byggnader som vetter mot Vattholmavägen eller Gamla Uppsalagatan har ekvivalenta nivåer som uppgår till som mest 64 dB(A) och en maximal ljudnivå på som mest 80 dB(A). Fasader mot gårdar och mot Kantorsgatan respektive Djäknegatan får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A). För de byggnader som är ställda med gaveln mot Gamla Uppsalagatan får långsidorna ekvivalenta värden mellan 45 och 60 dB(A) och maximala värden på 65 till 75 dB(A). Långsidan som vetter mot gården på den byggnad som placeras mot korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen får också ekvivalenta värden på som mest 60 dB(A), samt som mest en maximal nivå på 80 dB(A). För radhusen inne i området får samtliga fasader en ekvivalent ljudnivå som är lägre än 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som är lägre än 70 dB(A).



Bullerkartor som visar beräknade ljudnivåer i den västra delen av planområdet 2 meter över mark. Kartan till vänster visar ekvivalenta nivåer och kartan till höger visar maximala nivåer.



Bullerkartor som visar beräknade ljudnivåer i den östra delen av planområdet 2 meter över mark. Kartan till vänster visar ekvivalenta nivåer och kartan till höger visar maximala nivåer.

Solinstrålning

Solinstrålningen är god på hela planområdet.

Luft

Planområdet ligger i anslutning till breda gator med god luftväxling. Både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen har relativt låga trafikflöden.

Aktuella mätningar för 2013 utförda av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalten för den del inom planområdet som gränsar till Vattholmavägen ligger på 24–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) det 8:e värsta dygnet, och den del som vetter mot Gamla Uppsalagatan ligger på 24–36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 8:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 7 dagar per år.

Dygnsmedelvärdet för partiklar för den del inom planområdet som vetter mot Vattholmavägen ligger enligt den aktuella mätningen på 20–22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 36:e värsta dygnet. Den del som vetter mot Gamla Uppsalagatan har ett dygnsmedelvärde på 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 36:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 35 dagar per år.

Övrigt

Det ligger en bensinmack i anslutning till Gamla Uppsalagatan, på den norra sidan av gatan.

Förändringar

Buller

Detaljplanen innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 *Buller i planeringen*). Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse samt att den ordnas i en kvartersstruktur. Nära anslutning till kollektivtrafik är en ytterligare motivering till bostäder i detta läge.

- v_1 Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

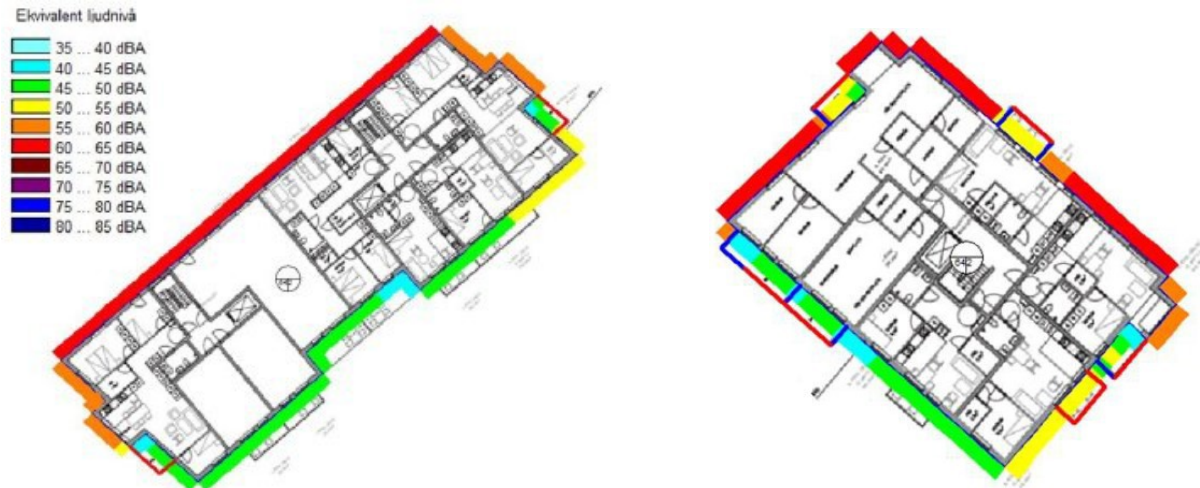
Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården. Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Bullerutredningen visar att tyst eller ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen kan skapas i de flesta lägen inom planområdet genom att bygga genomgående lägenheter. För knappt 11% av lägenheterna krävs tekniska lösningar för att uppnå tyst eller ljuddämpad sida. Nedan visas exempel på hur detta kan ordnas.



Planlösningar som visar hur tyst sida kan uppnås i byggnader som är gavelställda mot Gamla Uppsalagatan. Bullret minskas med hjälp av tät skärm på balkonggavlar och täta räcken. Denna åtgärd minskar ljudnivån med cirka 10 dBA.



Planlösning som visar hur tyst sida kan uppnås med hjälp av heltäckande skärm vid balkongen i byggnaden som är placerad i hörnet mot Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen.



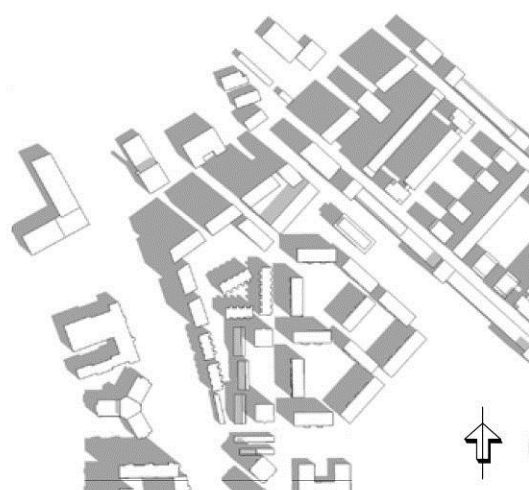
De två byggnaderna närmst Tycho Hedéns väg kan förses med tekniska lösningar i form av täta räcken (röd linje) samt tät skärm på balkongavlar (blå linje).

För radhusen inne i området krävs inga åtgärder. För att dämpa bullret kan även andra åtgärder för gatan vidtas. Det handlar bland annat om hastighetsreglering som kan ske på olika vis. I det här fallet planeras Gamla Uppsalagatan få en smalare körbana vilket kan ha effekt på hastigheterna.

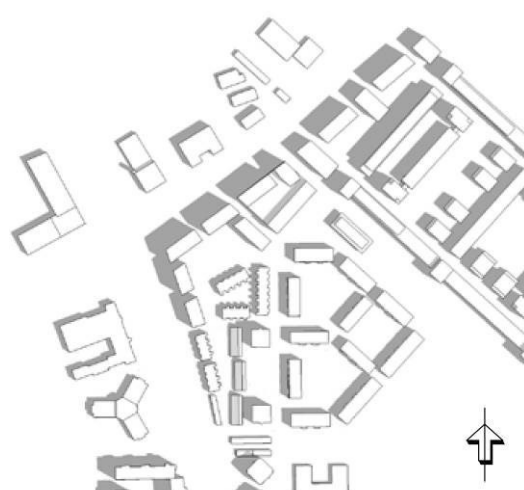
Solinstrålning

Solstudier har gjorts för att se hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse, samt hur solförhållandena på gatorna och de nya gårdarna blir. De byggnader som är placerade med gaveln ut mot Gamla Uppsalagatan medges en maximal höjd på fem våningar för att släppa in tillräckligt med solljus på de mindre gårdarna i planområdets östra del. De byggnader som har sin långsida placerad mot Gamla Uppsalagatan tillåts vara sex och sju våningar höga. Detta påverkar inte solinstrålningen på gården. Gården i planområdets västra del får tillräckligt mycket solinstrålning då gården här är längre i östvästlig riktning.

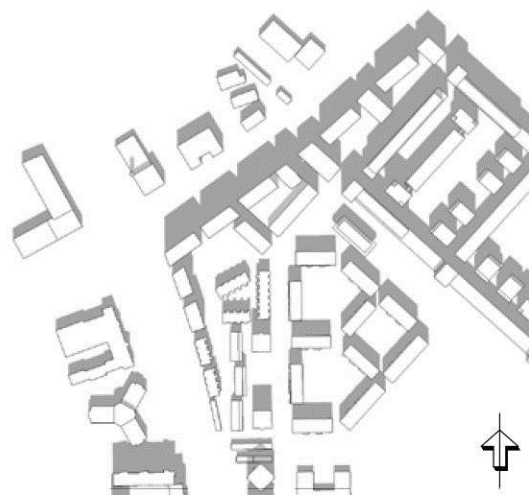
Flerbostadshusen längs Vattholmavägen ska variera mellan fyra och sju våningar med betoning på den lägre våningshöjden längst söderut. Detta för att möta den befintliga radhusbebyggelsens lägre skala och för att låta tillräckligt med sol stråla in på gården till det sydligaste flerbostadshuset och till radhusens uteplatser. Gamla Uppsalagatan kommer generellt att skuggas under förmiddagen, men eftersom byggnaderna står med ett visst avstånd till varandra kommer sol att stråla ned på gatan på vissa ställen. Under eftermiddagen blir Gamla Uppsalagatan solbelyst. Omgivningens bebyggelse skuggas mycket lite av den föreslagna bebyggelsen.



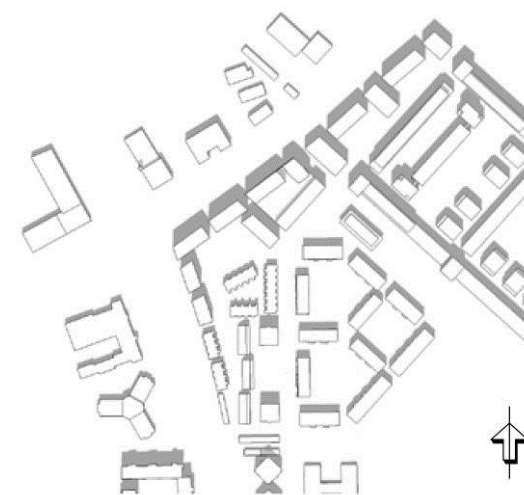
Vårdagjämning kl 9



Midsommar kl 9



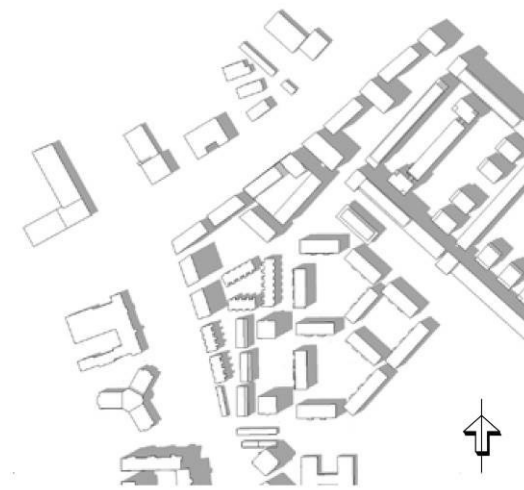
Vårdagjämning kl 12



Midsommar kl 12



Vårdagjämning kl 15



Midsommar kl 15

Solstudie utförd av Petter Öhman arkitektkontor.

Luft

Planförslaget medger förtätning av bebyggelsen och avsmalning av Gamla Uppsalagatan, samt ny bebyggelse mot Vattholmavägen. Detta innebär att luftväxlingen kan påverkas. Den planerade bebyggelsen mot Gamla Uppsalagatan blir i och med ett genomförande av detaljplanen dock enkelsidig och gatan har relativt låga trafikflöden. I nuläget finns det inga detaljplaner med outnyttjade byggrätter i närområdet som kan medföra kumulativa effekter gällande luftmiljön. Gamla Uppsalagatan är dock i översiktsplan 2010 samt i förslaget till den nya översiktsplanen utpekad som ett stadsstråk. I stadsstråk ska gatornas båda sidor nyttjas effektivt och intensivt och bidra till ett stadsliv längs gatan. Ifall den andra sidan av Gamla Uppsalagatan i framtiden blir av intresse för detaljplaneläggning blir det då viktigt att utreda planförslagets påverkan på luftkvalitet och föroreningshalter. Mot Vattholmavägen tillkommer bebyggelse på en kortare sträcka, och längre söderut är bebyggelsen indragen från gatan. Då dagens värden ligger långt under riktvärdena bedöms det inte finnas risk att riktvärdena för miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Uppsala kommun har sedan 2006 arbetat enligt ett åtgärdsprogram för luft. I programmet beskrivs ett antal åtgärder som bör integreras i detaljplaneringsarbetet. Bland annat handlar det om att bidra till en utveckling av det hållbara resandet samt att bidra till utvecklingen av ekosystemtjänster. Detaljplanen möjliggör att dessa åtgärder går att genomföra. Gamla Uppsalagatan föreslås få en utformning som gynnar framkomligheten för kollektivtrafiken, med exempelvis enkla klackhållplatser och begränsade antal angoringsfickor. Trädraderna längs Gamla Uppsalagatan kommer att behållas, alternativt planteras nya trädtrader. Träd i gaturum kan under vissa omständigheter rena luften/samla upp partiklar och på så sätt förbättra luftkvaliteten.

Brand

För att räddningstjänsten ska kunna vara del av utrymningen från bostäderna behöver höjdfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Planens utformning medför att utryckningsfordon bör kunna stanna på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen och häriifrån nå alla boende i genomgående lägenheter. De lägenheter som eventuellt är enkelsidiga mot gård måste räddas via gården. Ett alternativ till höjdfordonen är att brandsäkra trapphus byggs av typen Tr1 eller Tr2. Bostäderna ovanpå parkeringshuset måste vara genomgående för att räddningstjänsten ska kunna utrymma, detta från kvarterets utsida. Alternativt måste brandsäkra trapphus uppföras. De boende i radhusen samt barn och personal i förskolan förväntas utrymma utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete. Detta möjliggörs i detaljplanen.

Övrigt

Ett riskavstånd på minst 50 meter mellan bensinstationen och ny bebyggelse krävs för att bostäderna inte ska utsättas för risker i samband med bensinmackens verksamhet. All bebyggelse som möjliggörs inom planområdet är placerad minst 50 meter från macken.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA och dagvatten. Inom fastigheterna Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet1:21 ligger stora dag- och spillvattenledningar.

En dagvattenutredning har utförts av Bjerking (2015-06-18, reviderad 2016-05-05). Den visar att det dimensionerande flödet från kvarteretsmarken för bostäder beräknas öka från 172 liter/sekund till 304 liter/sekund i och med ett genomförande av detaljplanen. Flödena är beräknade på ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet.

Recipient

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som är belagd med miljö kvalitetsnorm. Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån hade måttlig ekologisk status 2009. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021. Ett förslag finns till ny miljö kvalitetsnorm med tidsfrist till 2027. Fyrisån hade god kemisk status 2009. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god kemisk status till 2015. Ett förslag finns till ny miljö kvalitetsnorm med tidsfrist till 2021.

Planområdet ligger inom området för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan. Det finns mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i de bästa delarna av magasinet. Grundvattenmagasinet har en god kemisk status och en god kvantitativ status. Enligt sårbarhetskartan ligger planområdet med tjockt tätande jordlager och risken att påverka grundvattnet bedöms som låg.

El

En nätstation finns intill korsningen av Djäknegatan och Kantorsgatan. Ett kabelskåp står vid Gamla Uppsalagatan.

Förändringar

VA, dagvatten

För att kunna genomföra exploateringen som möjliggörs av detaljplanen krävs att de befintliga VA-ledningarna inom planområdet flyttas ut till Gamla Uppsalagatan respektive Vattholmavägen, vilket bedöms vara genomförbart. Den nya bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till dessa ledningar.

Dagvattennätets kapacitet är dock begränsad och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför fördröjas och utjämnas för att inte påverka Fyrisåns status efter en exploatering. Enligt dagvattenutredningen (*Bjering 2016-05-05*) kan fördröjningsmagasin anläggas så att flödet ut till dagvattennätet minskas från dagens 172 l/s till 96 l/s vid ett 10-årsregn. Dagvattenutredningen ger förslag på två olika fördröjningsåtgärder. Det första förslaget är baserat på att enbart makadammagasin anläggs för fördröjning och rening, och det andra förslaget är baserat på en kombination av makadammagasin och raingardens.

Fördröjningsmagasin föreslås i 4 delområden, se illustration nedan. Dagvatten från område 3 kommer att ledas till makadammagasinet i område 2. Magasinstorleken utgår ifrån ett maxflöde på 53 liter/sekund och hektar. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för dessa magasin genom att reglera att byggnader inte får uppföras på den mark där magasinerna föreslås. Förslaget med enbart makadammagasin har legat som grund för de ytor som försetts med planbestämmelsen, eftersom de magasinerna behöver ha en större volym än förslaget med kombinationen av makadammagasin och raingardens, och därför får vara dimensionerande.

Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

g

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



Förslag till placering av fördröjningsmagasin och raingardens (Dagvattenutredning, Bjerking 2016-05-05). Utsatta raingardens är inte skalenliga.

Recipient

Fosforhalten, som har stor inverkan på Fyrisåns övergödning, ligger både före och efter exploateringen över riktvärdet. Enligt dagvattenutredning kommer halterna av bly, zink och suspenderade ämnen att öka från att ligga vid gränsvärdena till att ligga över gränsvärdena efter exploatering. Takmaterial som avger tungmetaller bör undvikas i byggnationen. Genom att anlägga makadammagasin kommer riktvärdena att klaras, och föroreningsmängderna kommer till och med att bli lägre jämfört med före exploatering. Förslaget med raingardens och makadammagasin kommer dock att resultera i en större reduktion jämfört med förslaget med enbart makadammagasin.

Dagvatten från Gamla Uppsalagatan hanteras lokalt inom zonen med träd och kantstensangöring som föreslås i den avsmalnade sektionen. Detta innebär att infiltration och fördröjning sker i gaturummet med hjälp av skelettjorlar.

Avfall

Avfallshämtning föreslås i huvudsak ske från gatorna runt kvarteren. Stationer för sopsortering ska anordnas inom kvartersmark, och kan anordnas enligt illustration på sidan 19. I det södra kvarteret kan en körbar rundslinga ordnas där hämtning av avfall kan ske. Avfall ska kunna hämtas i enlighet med

Arbetsmiljöverkets föreskrifter där dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord, och fri från hinder och nivåskillnader.

El

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga elnätet, det finns kapacitet i befintliga nätstationer i området. Kabelskåpet kan flyttas när ny bebyggelse uppförs mot Gamla Uppsalagatan.

Värme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Tele

Ny bebyggelse inom planområdet kan ansluta till befintliga teleledningar. Fastighetsägaren ansvarar för de nya ledningar som krävs för att nå de nya byggnaderna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Ansaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med respektive fastighetsägare ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

Markföroreningar

Marken ska från föroreningssynpunkt uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas.

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.

Ledningar

Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2013-10-28:

- *Uppsala Vatten och Avfall AB*, stora dag- och spillvattenledningar ligger inom fastigheterna Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet 1:21. En förutsättning för den exploatering som föreslås i detaljplanen är att dessa ledningar flyttas till de omkringliggande gatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.
- *Vattenfall Eldistribution AB*, elledningar ligger i Djäknegatan och Kantorsgatan, samt ansluter till en befintlig nätstation på den föreslagna förskoletomten och ett kabelskåp i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen. Ledningarna, nätstationen och kabelskåpet kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra exploateringen med bostadshus och förskola samt för att kunna flytta Kantorsgatans nuvarande utfart mot Gamla Uppsalagatan.
- *Vattenfall Värme AB*, fjärrvärmeledningar korsar planområdet upp mot Gamla Uppsalagatan. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Uppsala kommun*, ledningar för gatubelysning ligger i de allmänna gatorna Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Ledningarna kommer att behöva flyttas i samband med att Kantorsgatans nuvarande utfart mot Gamla Uppsalagatan flyttas, samt att en ny koppling mot Gamla Uppsalagatan kommer till.
- *Skanova*, telekablar korsar planområdet i nordsydlig riktning. Ledningen kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Telenor*, telekablar korsar planområdet mellan Djäknegatan och Gamla Uppsalagatan. Ledningen kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för kvartersmarken inom planområdet. Området kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. Kapaciteten i de befintliga dagvattenledningarna är dock begränsad. En förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår är därför att dagvattnet från området fördröjs och jämnas ut, innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet. Lösning för detta ska redovisas i bygglovskedet. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Ytterligare en förutsättning för den exploatering som föreslås i detaljplanen är att de stora VA- och dagvattenledningar som finns inom Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet 1:21 flyttas till de omkringliggande gatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.

Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

Dagvattnet från Gamla Uppsalagatan ska tas om hand lokalt, vilket innebär att infiltration och fördröjning föreslås ske i gaturummet, inom zonen för trädplantering, angöringsplatser och busshållplatser. Detta sker företrädesvis med hjälp av skelettjordar.

Ekonomiska åtgärder

Byggherrarna bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av VA-ledningar inom planområdet regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Kostnader för eventuella flyttar av övriga och okända ledningar regleras i huvudsak i separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

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

Gamla Uppsalagatan smalnas av och får ett sektionmått på 24,5 meter. Sektionen utgår från de befintliga träden på gatans norra sida. Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan flyttas så att gatan får en rak koppling in mot Kapellgårdsparken. En ny gata med utfart mot Gamla Uppsalagatan anläggs också väster om denna gata. De nuvarande fastigheterna kommer att regleras med nya gränser mot gatornas nya lägen.

För parkeringsgarage och övriga gemensamma anläggningar kan gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Det finns ett befintligt officialservitut för utfart till Djäknegatan, till förmån för fastigheten Kvarngärdet 60:1. Det finns även en befintlig ledningsrätt för VA. I och med planens genomförande blir dessa två onyttiga. Officialservitutet samt ledningsrätten bör därför upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.

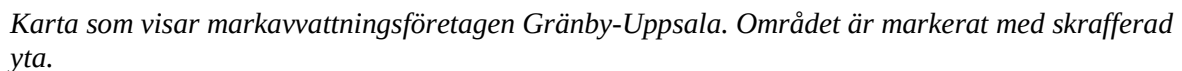
Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

Förrättningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Markavvattningsföretag

Befintligt markavvattningsföretag Gränby-Uppsala bör om möjligt upphävas då det inte är aktivt och det troligtvis inte finns några aktiva delägare längre.



För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa.

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt de exploateringsavtal som ska upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Det innebär att marken endast får användas till parkeringsändamål och park. Möjligheten att förtäta längs det utpekade stadsstråket uteblir.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden förändras mot en tätare struktur där bebyggelsen samspelar med gatan. Flera funktioner, såsom bostäder och service, samsas på samma yta.

Park och naturmiljö

Trädraden längs Gamla Uppsalagatan fälls i och med ett genomförande av detaljplanen. Den kvalitet som kan tillföras i gaturummet genom en smalare sektion ligger i linje med översiktsplanens utpekade stadstråk. För att åstadkomma detta bedöms det som lämpligt att fälla trädraden. Träden kommer dock

att ersättas med nya träd. Ett alternativ är att de befintliga träden flyttas. Fällning av träd som växer i allé kräver dispens från det allmänna biotopskyddet, detta söks hos länsstyrelsen.

Mark och vatten

Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet att ta om hand dagvatten inom kvartersmark för att inte påverka dagvattensystemet eller vattenkvaliteten i Fyrisån i negativ riktning. Dagvatten från allmänna gator tas om hand lokalt.

Resurshushållning

Den nya bebyggelsen lokaliseras längs ett utpekad stadsstråk där en stomlinje för buss går. Det innebär att de nya bostäderna kan nyttja den befintliga kollektivtrafiken. Den nya bebyggelsen kan också anslutas till annan befintlig infrastruktur såsom vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

Hälsa och säkerhet

Avstegsfall från Boverkets riktlinjer för trafikbuller måste tillämpas inom planområdet.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen möjliggör ett ökat stadsliv utmed Gamla Uppsalagatan, då gatusektionen smalnas av och förtätas med bebyggelse som innehåller bostäder och verksamheter. En nod där många människor passerar kan bildas vid parkeringshuset, där en korsning med busshållplatser och lokaler i bottenvåningen förläggs. Stadsstråket kopplas till andra stråk som leder mot centrala staden.

Trygghet och säkerhet

Gatusektionen smalnas av och får karaktären av en stadsgata istället för genomfartsled. Detta kan leda till att bilar rör sig långsammare i gaturummet med mer uppmärksamhet på gående och cyklister. Nya bostäder möjliggörs längs Gamla Uppsalagatan vars bottenvåningar gestaltas med fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Sammantaget kan detta främja att fler människor rör sig i området, vilket kan öka tryggheten.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör en gatustruktur som är finmaskig och orienterbar.

Barnperspektiv

Förskola planeras inom ett av kvarteren. Kapellgårdsparken ligger inom gångavstånd där enbart Djäknegatan behöver korsas. Djäknegatan har låga trafikflöden vilket är bra ur säkerhetssynpunkt.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte bostädernas upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen möjliggör ett avsmalnande av Gamla Uppsalagatan och en förtätning längs gatans södra sida, vilket överensstämmer med det stadsstråk som är utpekad i översiktsplanen och som ska utvecklas mot en gata med variation i gestaltning och funktion, med kontakt över gatan.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ligger inom länsstyrelsens förordnande om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Dispens måste sökas för grundläggning genom pålning i det yttre vattenskyddsområdet.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala i september 2016, reviderad i augusti 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Elin Eriksson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2015-09-24

2016-08-25

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2017-09-28

Laga kraft:

2017-10-26