

Diarienummer
2000/20102-1



Detaljplan för del av kv Portalen

Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Björn Ringström, telefon: 018-27 46 43

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.upsala.se

www.upsala.se/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
del av kv Portalen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslag med dnr 00/20102-1 omfattar följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra förnyelse av bebyggelsen i kv Portalen i form av flerbostadshus. Antalet lägenheter enligt förslaget är uppskattat till ca 160.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet innefattar del av kvarteret Portalen mellan Portalgatan och Vattholmavägen på Kapellgärdet.

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

All kvartersmark inom planområdet utgörs av en enda fastighet, Kvarngärdet 1:26, vilken ägs av NCC Bostad AB.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

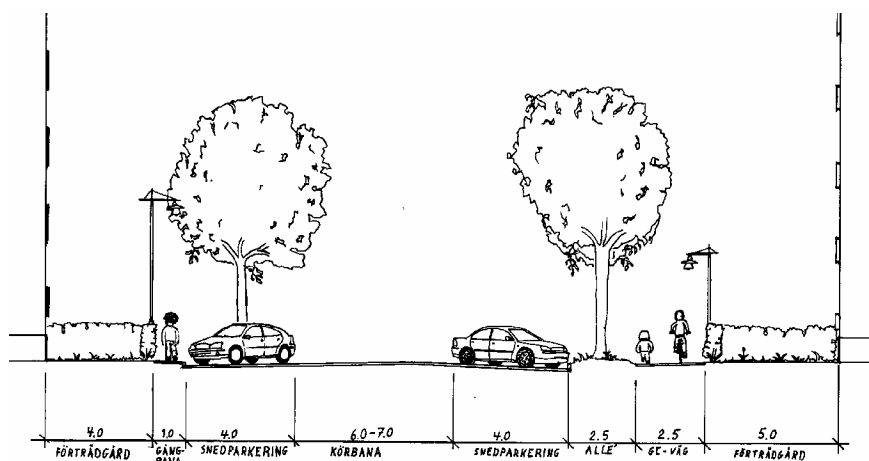
Översiktliga planer och program

Översiktsplan för Uppsala kommun

Planområdet ligger inom den kommunomfattande översiktsplanen Öp-90. Denna plan anger inget särskilt förordnande eller någon rekommendation om markanvändningen inom aktuellt planområde. I nu aktuellt förslag till Öp-staden anges omvandling av Kapellgärdet till bostadsområde.

Program för Kapellgärdet

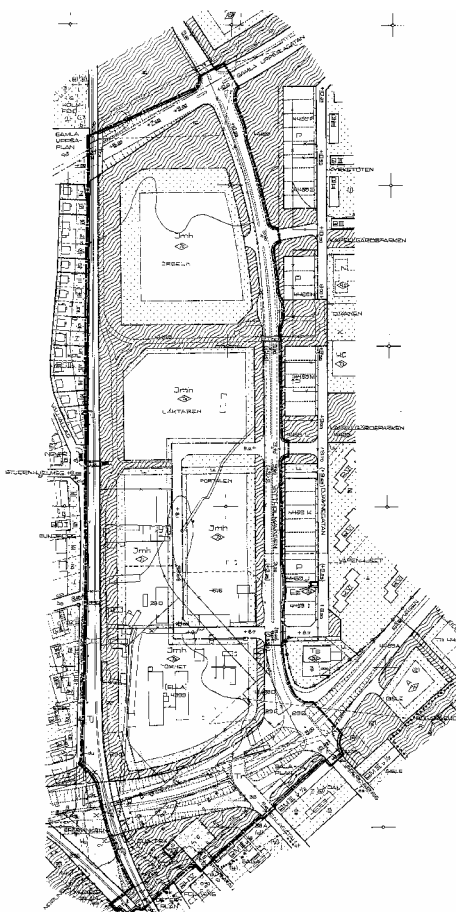
Ett detaljplaneprogram för Kapellgärdet, innefattande hela området begränsat av Vattholmavägen i öster, ostkustbanan i väster, Råbyleden i söder och Gamla Uppsalagatan i norr, har varit utsänt för samråd under februari/mars månad 2001. Detta program har därefter godkänts av byggnadsnämnden att ligga till grund för kommande nya detaljplaner. Programmet anger att Kapellgärdet successivt kan omvandlas till en bostadsstadsdel med inslag av kontor och handel, med slutna eller halvslutna kvarter av bebyggelse i 4-6 våningar. Gatorna i området ordnas med 2-5 m privat förgårdsmark närmast husen, tydliga gångbanor samt trädplanteringar längs körbanans båda sidor.



Principsektion för tvärgator/infartsgator i öst-västlig riktning enligt Program för Kapellgärdet.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Gällande detaljplan för kvarteret är detaljplan för Kapellgärdet, 70Å, antagen 1970. I denna detaljplan anges markanvändningen för aktuellt planområde till småindustri och kontorsändamål. Tillåten byggnadshöjd är max. 7,0 meter.



Utdrag ur gällande detaljplan för kv Portalen mm.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med en lagerbyggnad som inrymmer en medelstor livsmedelsbutik om drygt 2000 kvm. Den norra delen av fastigheten utgörs av hårdgjorda parkeringsytor och inlastningszoner för butiksverksamheten.

Ny bebyggelse

Planområdet bebyggs med bostadshus som orienteras längs med omgivande gator och runt en sluten innergård. Innergården blir därmed bullerskyddad. Den nya bebyggelsens föreskrivna våningsantal, 5-6 våningar frånsett ett mindre 7-våningsparti i sydost, är avpassat i förhållande till gårdens storlek på sådant sätt att goda solförhållanden kan erhållas i samtliga bottenvåningar under större delen av året. Byggnaderna utmed Portalgatan längs kvarterets södra sida föreslås utformade så att även viss handel, kontor mm kan inrymmas i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsen inom det aktuella planområdet blir inledningen till Kapellgårdets omvandling till bostadsstadsdel. Hur detta projekt genomförs och bedöms får därför stor betydelse för hur Kapellgårdets fortsatta omvandling till bostadsområde kommer att uppfattas och värderas.

Gestaltning

Det bedöms som en fördel om den nya bebyggelsen inom Kapellgårdet kan ges en uppfattbar egen karaktär, trots kanske lång utbyggnadstid. Vissa regler beträffande utformning och materialval är därför önskvärda. I detaljplanen föreskrivs att ny bebyggelse skall utformas till övervägande del med fasader i puts eller med putskaraktär och ha markerad sockelvåning. Denna kan vara i annat material. Taklutningen maximeras till 27 grader. Takmaterialet skall vara tegel eller ståndfalsad plåt.

Motsvarande bestämmelser avses införas i alla kommande detaljplaner inom Kapellgårdet.

Övriga rekommendationer för utformningen av den nya bebyggelsen är främst att de stora byggnadsvolymer som planen medger, bör struktureras så, att de uppfattas som bestående av flera mindre delar t ex genom skiftande fasadkulör, ytstruktur och våningsantal, dock ej fasadlivsförskjutningar. Den maximala bruttoarea ovan mark som planen anger fyller därför inte helt de maximala volymgränser som visas på plankartan. Det är också viktigt att fasaderna livas upp med hjälp av burspråk, balkonger och en genomtänkt fönstersättning mm.

Geoteknik

Planområdet ligger inom ett bedömt lågriskområde för radon till följd av lerhaltiga jordarter. Höga byggnader förutsätts grundlagda på pålar. Närmare grundundersökning krävs som underlag för byggnadsprojektering.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från trafiken på Vattholmavägen och Råbyleden i öster/sydost och från järnvägen i väster samt i viss mån från omgivande verksamheter.

Den av riksdagen fastställda normen för bullerstörningar innebär att den maximala ekvivalenta ljudnivån vid uteplats i anslutning till bostad får uppgå till 55 dB(A). Genom att den föreslagna nya bebyggelsen formar en sluten innergård bör den föreskrivna maximala ljudnivån väl kunna underskridas.

Beträffande bullernivån inomhus anges i detaljplaneförslaget bestämmel-

ser för bullerdämpande åtgärder i fasad (vilket i praktiken innebär prestandakrav på fönster) som motsvarar riksnormen för bullernivå i bostäder inomhus.

Mark och vegetation

Kvartersmarken är idag till allra största delen hårdgjord. Längs med den norra plangränsen finns en trädrad av rönnar. Träden bör kunna bibehållas med mellanliggande parkeringsplatser längs med infartsgatan, det z-betecknade området på plankartan.

Den nya bebyggelsen placeras så att ett 3 meter brett område för förträdgårdar mellan fasadliv och gata tillskapas. Dessa förträdgårdar utgör en halvprivat växtzon som blir till en del av gatans grönska.

Den innergård som tillskapas på det ring-prickmärkta området på plankartan skall ges en underbyggnad som medger god jordmån för buskar och mindre träd.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Samtliga trapphus, lokaler och bostäder skall göras tillgängliga för rörelsehindrade i rullstol. Entréer skall ligga i marknivå.

Offentlig service

Inom 900 meters radie finns flera grundskolor, vilka nås via separata gång- och cykelvägar. På Portalgatan finns ett dagcenter för vuxna omsorgsbehövande. Närmaste förskola finns öster om Vattholmavägen, ca 300 meter från planområdet.

Kommersiell service

I del av kvarteret Tornet, direkt söder om planområdet, pågår planarbete för bland annat en livsmedelsbutik om ca 2000 kvm. Närmaste kommersiella centrum i övrigt finns vid Vaksalatorg ca 800 meter från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Den skyddade innergård som bildas av den tillkommande bostadsbebyggelsen får dimensionerna ca 52x56 meter. På denna gård finns rum för lekutrustning och mindre lekytor för t.ex. bollspel.

Park

Längs östra sidan av ostkustbanan finns ett parkstråk och ett öppet fält där bl.a. bollaktiviteter kan äga rum. Vid banans utbyggnad till dubbelspår, kommer dessa friytor att reduceras. Enligt föreliggande program för Kapellgårdet avses en stadsdelsgemensam offentlig parkyta tillskapas centralt i området invid Portalgatans norra del. Anläggandet av denna park hänger tidsmässigt samman med den fortsatta bebyggelseutvecklingen för hela området.

Gator och trafik

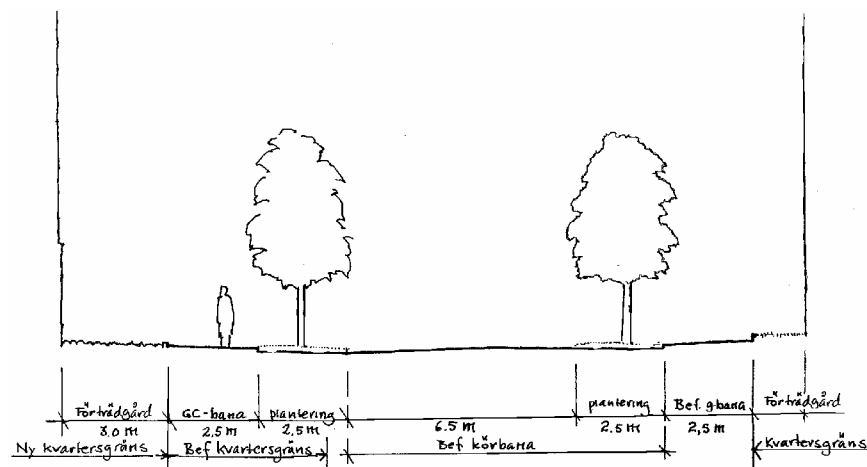
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Portalgatan byggs om för att anpassas till en bebyggelse i närområdet med ett större inslag av bostäder. Idag är Portalgatans körbanebredd knappt nio meter, vilket är en anpassning för tunga transporter till småindustri verksamheten. I planförslaget redovisas en breddning av Portalga-

tans avsnitt söder om kv Portalen där in- och utfart sker både för verksamheterna söder om gatan i kv Tornet (kontor, livsmedelsbutik, hamburgerrestaurang mm) och för Kapellgårdets övriga verksamheter. Breddningen möjliggör dels två körfält österut mot Vattholmavägen för svängande åt olika håll på denna gata, dels utrymme för trädplantering på ömse sidor om gatan. För avsnittet väster om kv Portalen anpassas gatan till de boendes behov av en mer intim gatumiljö med ca 6,5 m bred körbana omgiven av trädplanteringar. Längs tomtgränsen runt kvarterets syd och västsida löper en gång- och cykelbana. Utmed Vattholmavägen planeras gång-, cykel- och mopedväg.



Portalgatan som den ser ut idag sedd åt söder.



Gatusektion som visar utformningen av Portalgatan sådan den blir efter detaljplanens genomförande. Ny husfasad i kv Portalen till vänster i sektionen.

Kollektivtrafik

Längs med Vattholmavägen med busshållplats i höjd med planområdet går idag tre busslinjer som trafikerar olika delar av staden in mot centrum.

Parkering, angöring och utfart

Tillkommande bebyggelse skall uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att det för kvartersmarkens behov finnas minst 0,8 parkeringsplatser per bostad, 12 p-platser per 1000 kvm kontorsyta och 29 p-platser per 1000 kvm butiksyta. Detta behov tillgodoses dels genom ett femtiotal parkeringsplatser längs med infartsgatan (z-området) norr om den nya bebyggelsen, dels genom parkering i garage under hus och gård inom planområdet. Gatuparkering längs med Portalgatan avses tjäna behovet av besöksparkering.

Angöring till kvarteret avses ordnad i första hand via den z-betecknade infartsgatan i norr. Längs södra kvartersgränsen föreslås utfartsförbud.

Vatten och avlopp

Anslutningar till vatten och avlopps nätet finns i Portalgatan söder om kv Portalen.

El

Anslutningar till det allmänna elnätet finns i Portalgatan.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år från det att den vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Detaljplaneförslaget är förenligt med pågående bearbetning av översiktsplanen för Uppsala kommun, och det övergripande detaljplaneprogrammet för Kapellgärdet. Planförslaget innebär inte någon avvikelse från bestämmelser enligt miljöbalken.

FÖRENLIGHET MED BARN- KONVENTIONEN

Det är viktigt att det finns gott om utrymme för barns behov av skyddade friytor för lek och spel. Detta behov tillgodoses i planförslaget genom avsättningen av mark för en stor och störningsfri innergård samt genom att exploateringsavtal sluts med exploatör/fastighetsägare om anläggande av parkmark i planområdets närhet.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetation

Detaljplaneförslaget möjliggör att den nu till största delen hårdgjorda kvartersmarken kan tillföras ny grönska i form av träd, buskar och gräsytor på planerade förträdgårdar och innergård. Trädplanteringar längs med Portalgatan förstärker också vegetationsinslaget i närområdet.

Klimat

Solförhållanden för omgivningen

Ny bebyggelse enligt planförslaget innebär att de närmaste grannfastigheterna norr om planområdet nås av skugga mitt på dagen under perioden november till mars. Grannfastigheterna väster om området nås av skugga förmiddagstid fram till ca kl 8.00 vid midsommar, till ca 9.45 vid vår- och höstdagjämning och till ca 11.00 december-januari.

Vindar

Gårdens mått i förhållande tillhushöjderna bidrar till att dämpa blåst.

Trafik

Säkerhet

Oskyddade vägtrafikkanter får separata gång- och cykelbanor. Gatubreden varierar för att anpassas efter trafikbelastningen.

Buller och luft

Den nya bebyggelsen möjliggör ca 160 nya bostäder och/eller verksamhetslokaler inom planområdet. Detta kan innebära uppemot 400 nya fordonsrörelser i närområdet per dygn. Detta skall ställas i proportion till att det idag på Vattholmavägen går ca 10.000 fordon.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett väsentligt nytt inslag i stadsbilden, främst från Vattholmavägen, men också från Råbyleden och Väderkvarnsgatan. Det är därför viktigt att byggnadsutformningen ägnas omsorg.

Dagvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala dagvattennätet, varför det av kommunen uppsatta målet om viss andel lokalt omhändertagande av dagvatten ej kan uppfyllas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samråd med markägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2001

Björn Ringström
planchef

Bengt Löfberg
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2001-05-15
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2001-12-13
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2002-03-14
Antagen av kommunfullmäktige 2002-06-17
Laga kraft 2002-07-19

Detaljplan för
del av kv Portalen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som mål att ny detaljplan skall vara antagen av kommunfullmäktige före halvårsskiftet år 2002.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Kvarngärdet 1:26 har det fulla ansvaret för genomförandet av åtgärder inom denna fastighet. För åtgärder inom allmänna platser ansvarar Uppsala kommun.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet. Detta skall klargöra ansvar för genomförandet av ombyggnad av allmänna platser inom planområdet, samt ekonomiskt ansvar för avsättning av parkmark i planområdets närhet.

FASTIGHETSRÄTT

Servitut

I detaljplanen förekommer ett z-område som utgör kvartersmark (infartsgata) som skall hållas öppen för allmän körtrafik. För detta område skall servitut bildas, som säkerställer allmänhetens infarts- och genomfartsmöjlighet (genomfart enbart för gång- och cykeltrafik).

Fastighetsregleringar

För att möjliggöra bl.a. alléplantering samt gång och cykelbana överförs en 4 m bred markremsa i väster samt en 8 m bred markremsa i söder längs Portalgatan från fastigheten Kvarngärdet 1:26 till gatumark.

EKONOMI

Planekonomi

Detaljplanens genomförande bidrar till att behov uppkommer av att tillskapa offentlig parkmark för lek och närrekreation i planområdets närhet, centralt inom och gemensam för hela Kapellgårdets tillkommande bostadsbebyggelse. Uppsala kommun tar ut en exploateringsavgift för uppkommande kostnader för förvärv av och iordningställande av parkmarken.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har genomförts med anledning av detaljplanarbetet. Sedan tidigare finns utredningar som berör buller och vibrationer inom bl.a. planområdet till följd av den planerade utbyggnaden av ostkustbanan.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Under planarbetet har fastighetsägaren låtit upprätta strukturskisser för Kvarngärdet 1:26 genom A5 Arkitekter & Ing. AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2001

Björn Ringström
Planchef

Bengt Löfberg
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2001-05-15
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2001-12-13
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2002-03-14
Antagen av kommunfullmäktige 2002-06-17
Laga kraft 2002-07-19