Diarienummer
2004/20091-1

Detaljplan för

Kvarngärdet 6:2 m.fl.

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-12-19



Handläggare: Caroline Johansson Fors, telefon: 018-7274616

Stadsbyggnadskontoret
Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61• E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

Diarienummer
2004/20091-1

Detaljplan för
Kvarngärdet 6:2 m fl fastigheter
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med tillhörande gestaltningsprogram
- Miljöbedömning steg 1 – Behovsbedömning*
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Planeringsunderlag:
  Bullerutredning,
  Spridningsberäkningar för partiklar och kvävedioxid
  Va-utredning
  Solstudie

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva lämpligheten att omvandla markområdet intill Råbyvägens norra sida, idag parkeringsytor, till bostadskvarter med möjlighet till viss centrumverksamhet i bottenplan.

Stor efterfrågan finns på bostäder centralt i staden. I den bostadspolitiska strategin är målsättningen att minst 1000 bostäder per år kan byggas. Planförslaget möjliggöra cirka 225 nya bostäder. Planområdet finns utlagt som omvandlingsområde i aktuell översiktsplan för staden från 2002.

I planförslaget ingår också att möjliggöra för en utbyggnad av Ringarens förskola från fyra till sex enheter som en följd av ett ökat bostadsbyggande inom Kvarngärdet. Kvarteren Väktaren och Kyrkvärden ingår i planområdet i syfte att se över behovet av kompletteringsbyggnader inom kvarteren bland annat för miljöhus. Idag finns dessa inom parkeringsområdet.

Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen löses i parkeringsgarage under husen. Parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse ersätts genom nya markparkeringar. Ut mot korsningen Råbyvägen/Tycho Hedens väg planeras för ett parkeringshus.

Väktargatan öppnas genomgående för biltrafik och ges en annan utformning i form av lågfartsgata med kantstensparkering. Råbyvägen innefattas inte fysiskt i planområdet men en successiv omvandling av intilliggande ytor till bebyggelsekvarter innebär att även Råbyvägen på sikt kommer att få en mera mångsidig funktion och ändrad utformning som stadsgata istället för infartsgata.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet berör inga intressen enligt MB kap 3 och 4. En beräkning av luftpartiklar har utförts. En förtätning av gaturummet kommer inte att innebära att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids, se vidare planens konsekvenser.

PLANDATA

Lägesbestämning

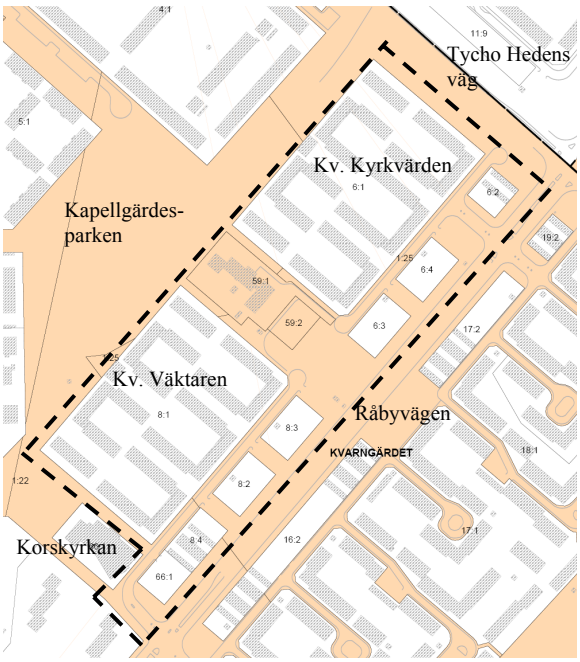
Planområdet ligger centralt i Uppsala stad drygt 1000 m från själva stadskärnan och omfattar del av stadsdelen Kapellgärdet avgränsad av Råbyvägen, Kapellgärdsparken, Tycho Hedens väg och Korskyrkan. I planområdet ingår kvarteren Väktaren och Kyrkvärden.

Areal

Planområdet är cirka 10 ha.

Markägoförhållanden

Parkeringsytorna närmast Råbyvägen ägs av AP-fastigheter liksom befintliga bostadskvarter. Övrig mark är i kommunal ägo. Se figur 1. Riksbyggen har en option med AP-fastigheter på att få köpa marken närmast Råbyvägen.



Figur 1. Färgade ytor visar kommunalägd mark. Övrig mark är i privat ägo. Det streckade området anger planområdets gräns.

Ap-fastigheter
Kvarngärdet 6:1 och 8:1 (bostadskvarter)
Kvarngärdet 6:2, 6:3 6:4, 8:2, 8:3 och 8:4 (parkeringsytor)

Kommunen
Kvarngärdet 1:22 och 1:25 (allmän platsmark)
Kvarngärdet 59:1 och 59:2 (Ringarens förskola och icke bebyggd kvartersmark för boserviceekontor)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

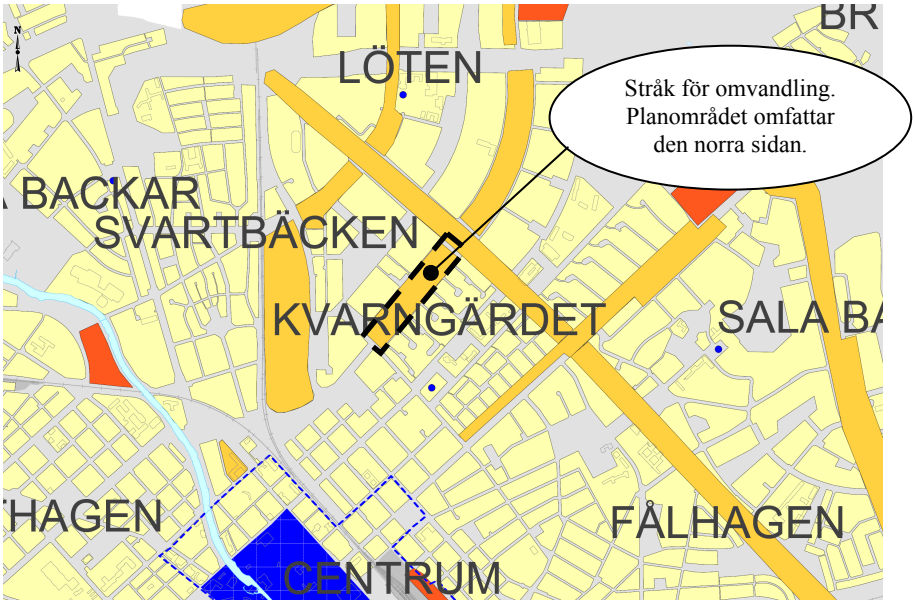
Översiktliga planer och pågående planering

I översiktsplanen för Uppsala stad, antagen 2002, uttrycks viljeinriktningen av en stadsutveckling bland annat genom förtätning och omvandling (stadsläkning) av vägrum, trafik- och parkeringszoner. Aktuellt markområde mellan Väktargatan och Råbyvägen är i översiktsplanen utpekat som omvandlingsområde. Omvandlingsområdet omfattar stora delar av Råbyvägens vägrum och dess sidoytor. Översiktsplanen uttrycker här ambitionen av en omvandling mot en mera stadsmässig och urban miljö. Övrig bebyggelse inom planområdet ligger inom nuvarande stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.

I översiktsplanen beskrivs följande riktlinjer som vägledande i den fortsatta planeringen och genomförandet av omvandlingsområdet som helhet *(område 7 i översiktsplanen under kapitlet ”Bebyggelsestruktur”):*

”Råbyvägen är idag försedd med breda sidoytor som kan utnyttjas för bebyggelse och ge vägen karaktär av stadsgata. Denna ska dock även fortsättningsvis kunna ha stor betydelse för trafiken. Avståndet mellan husfasaderna kan efter ombyggnad minskas till 40 meter. Trafikbullret måste uppmärksammas i planeringen. Bebyggelsen bör i huvudsak bestå av bostadshus med inslag av kontor och annan ej störande verksamhet. Befintliga parkeringar ska ersättas. Nytillkommande bostäder ska ges god kontakt med intilliggande parker. Den nya bebyggelsen ska gestaltningsmässigt anpassas till den befintliga. Korsande parkstråk ska respekteras. Ett gestaltningsprogram bör upprättas”.

Av det i översiktsplanen utpekade omvandlingsområdet är det endast aktuellt område som ännu blivit föremål för detaljplaneläggning. Parkeringsområdet söder om Råbyvägen var föremål för en planprogramstudie 2004. Detta resulterade i att ett särskilt program arbetades fram för att ta ställning till hur ny bebyggelse skulle komma att påverka områdets kulturhistoriska värde. Detta arbete är ännu inte slutfört men ambitionen att bebygga området bedöms kvarstå och har utgjort en förutsättning för aktuellt planarbete.



Figur 2. Utdrag ur översiktsplanen för staden från 2002. Råbyvägen, Tycho Hedens väg, Vaksalagatan m.fl. områden är i översiktsplanen utpekade som omvandlingsområden där intentionen är att öka stadsmässigheten och rumsligheten genom omvandling av intilliggande parkeringsytor, skyddszoner, till bostadskvarter, kontor m.fl. verksamheter.

Råbyvägen är föremål för en särskild utredning inom samarbetsprojektet ”Den goda staden” mellan Uppsala kommun, Vägverket m.fl. aktörer. Förutsättningen i aktuellt planarbete har varit att hitta ett robust sektionsmått som möjliggör bebyggelse på båda sidor om Råbyvägen samt ge en flexibilitet i utformningen av gatan avseende ett eller två körfält i vardera riktningen. Vid ett sådant sektionsmått kan kvartersmarken i aktuellt planförslag läggas fast utan att strategiska vägval för framtiden går förlorade. Aktuell detaljplan styr inte hur Råbyvägen ska utformas men bostadskvarteren förutsätter att gatan ges en utformning som möjliggör angöringsparkering längs gatan.

Planområdet gränsar till Tycho Hedens väg. I översiktsplanen angiven som omvandlingsområde med mål att inordna vägen i staden och möjliggöra nybyggnation av kontor, verksamhetslokaler och bostäder längs vissa gatuavsnitt. Aktuellt planområde sträcker sig fram till Tycho Hedens väg. Den föreslagna bebyggelsen träder inte över den befintliga bebyggelsens gräns. Detta i syfte att bibehålla öppenhet och flexibilitet för en framtida utformning av vägens sidoområden. Studier pågår avseende trafikkorsningarna längs Tycho Hedens väg. Aktuellt planarbete ska utrymmesmässigt hålla öppet för en framtida trafiklösning i form av cirkulationsplats med gc-tunnel i korsningen Tycho Hedens väg/Råbyvägen.

Detaljplaner och Förordnanden

Huvuddelen av planområdet omfattas av stadsplan PL 70 X fastställd 1970. Planen anger bostadsändamål för kvarteren mot Kapellgärdesparken och parkeringsändamål för huvuddelen av marken mellan Väktargatan och Råbyvägen. Marken närmast Råbyvägen och Tycho Hedens väg liksom stråket mellan Kapellgärdesparken och Råbyvägen är utlagd som park eller plantering med en cykeltunnel över till Råbyvägens södra sida.

Stråket mellan Kapellgärdesparken och Råbyvägen kom i detaljplan 0380-P2001/21, antagen 2001, att planläggas för förskola och boservicekontor. Kvartersmarken för boservice är nu intressant för en utbyggnad av förskolan.

Planområdet berör också detaljplanen för Korskyrkan, 0380-P2005/25, antagen 2004, omfattande parkeringen och parkstråket mellan Korskyrkan och kv. Väktaren.



Figur 3. Utdrag ur stadsplan PL 70 X, detaljplan 0380-P2001/21 samt detaljplan 0380-P2205/25.

Program för planområdet

Den markanvändning som prövas i planen följer översiktsplanens intensioner. Detaljplanearbetet har därför inte föregåtts av ett program.

En särskild bullerutredning, beräkningar av partikelhalter i luften, studier av markföroreningar, Va-utredning och solstudier har gjorts som underlag för detaljplanen. Resultatet av dessa utredningar beskrivs under planens konsekvenser.

Ett gestaltningsprogram har upprättats som tydliggör detaljplanens intentioner i text och bilder och som ska fungera som stöd vid senare bygglovprövning.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 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.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett speciellt beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden tog den 25 januari 2007 §18 beslut att aktuell detaljplan inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2006-11-15 att de delar kommunens bedömning i frågan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken ”Krav på miljöbedömning”.

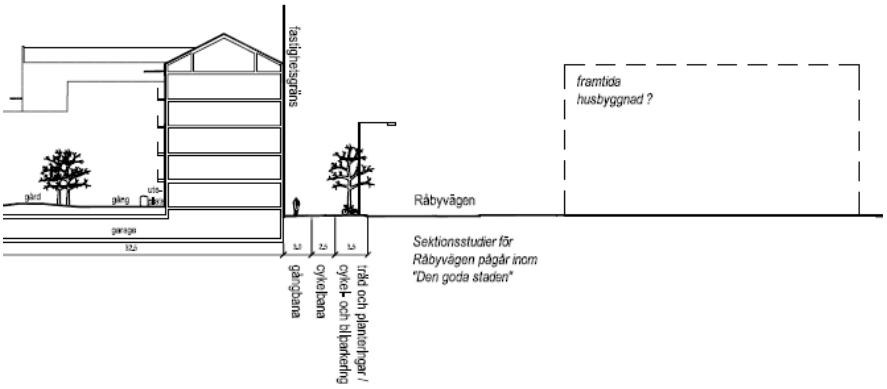
Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommunens hemsida och på Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADS VISION

Den goda staden - omvandling av Råbyvägen till stadsgata

I projektet för Den Goda Staden har SWECO VBB anlitats av Uppsala kommun för att studera hur Råbyvägens sektion kan omdisponeras från Tycho Hedéns väg till Kungsgatan. Målsättningen är att skapa en mångfunktionell stadsgata med en framtida flexibilitet vid ökade trafikmängder. Visionen är en stadsgata som utgör ett kommunikationsstråk för alla trafikslag och som attraherar folk och verksamheter. En stadsgata som integreras i sin omgivning och som bidrar till stadsläkningen mellan, och utvecklingen i, angränsande stadsdelar.

Två alternativ för Råbyvägens omvandling finns framtagna. Planförslagets utformning (i det aktuella delavsnittet) mellan de nya byggnaderna och vägbanan har bedömts fungera oavsett val av alternativ. Alternativen ger olika konsekvenser avseende bl a trädplantering och möjligheter att bebygga den södra sidan av Råbyvägen mellan Tycho Hedensväg och Torkelsgatan. Det övergripande arbetet med Råbyvägen kommer fortgå under hösten 2007 och våren 2008 då alternativen ska konsekvensutredas.



Planområdet relation till Råbyvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsdelens karaktär och struktur

Stadsdelen Kapellgärdet har växt fram under 1960-talet och följer i stort Generalplan 58. Karaktäristiskt för de bebyggelseskikt som lades till staden under 1960-70-tal är den tydliga funktionsuppdelningen och trafikseparingen. Stadsdelen Kapellgärdet är utifrån denna princip uppbyggd med parkeringszoner mot omkringliggande vägar och bostadskvarter med skilda karaktär kring ett inre centralt parkrum, Kapellgärdesparken.

Stadsdelarna Kapellgärdet och Kvarngärdet är utpräglade bostadsstadsdelar. Angränsande kvarter till planområdet utgörs av familjestudentbostäder. Totalt finns här 420 hyresrättslägenheter med närmare 850 boende. Hyresrätter dominerar som upplåtelseform inom såväl Kapellgärdet som Kvarngärdet.

De nya bostadskvarteren kommer att uppföras som bostadsrätter med blandade lägenhetsstorlekar. Totalt cirka 225 lägenheter.

Offentlig och kommersiell service

Ett mindre stadsdelscentra ligger i planområdets närhet, Kvarntorget. Stadskärnan samt Gränby köpcentrum ligger på dryga 1 kilometers avstånd.

Inom Norra Kvarngärdet finns bland annat Kvarngärdets grundskola årskurs 0-9. Inom Kapellgärdet ligger Ringarens förskola, Uppsala Montessoriskola och Botulvs förskola.

Aktuellt planförslag möjliggör en utbyggnad av Ringarens förskola med ytterligare två enheter i syfte att möta det ökade behovet av förskoleplatser som följer på den kontinuerliga utbyggnaden av Kapellgärdet.

Genom att tillåta enstaka icke störande verksamheter, B_1, i bottenvåningarna på de nya bostadskvarteren ges förutsättningar för att det över tid kan utvecklas viss typ av service inom planområdet som kvartersbutik, mindre hantverks- och företagsverksamhet m.m.

Rekreation och friluftsliv

Stadsdelsparken Kapellgärdesparken nås cirka 200 meter från planområdet. Dryga 1 kilometer från planområdet ligger stadsdelsparken i Gränby med bland annat 4 H gård, ishall, konstfrusna utomhusbanor, fotbollsplaner m.m. Områdena kan nås via bilfria gång- och cykelvägar. Lötens sportfält ligger strax norr om Kapellgärdet. Närmaste motionsspår finns i Röbo 2 kilometer från planområdet.

Tillgången till större natur-, promenad- och strövområden är sämre i de östra delarna av Uppsala stad räknat på yta/invånare inom 700 meter resp. 6 km avstånd än i de västra enligt inventeringen av närfriluftsmarker för bostadsområden gjord 1998/99 för Uppsala kommun.

Naturmiljö

Den gröna strukturen inom planområdet utgörs dels av de gröna parkstråk som sträcker sig ut från Kapellgärdesparken och dels av den grönska som har etablerats kring parkeringszonerna delvis som skyddsvegetation mot Råbyvägen. En trädrad med lönnträd finns längs Väktargatan och i grönstråket närmast Råbyvägen finns en allérad med oxlar.

Trädgrupperingar finns vid korsningen Väktargatan/Torkelsgatan, där gc-tunneln löper under Råbyvägen och vid korsningen Tycho Hedens väg/Råbyvägen.

Parkstråken från Kapellgärdesparken har olika karaktär med varierande inslag av träd och vegetation. Stråket förbi Ringarens förskola är i behov av en upprustning.

Planförslaget innebär att en helt ny stadsstruktur skapas längs Råbyvägen. För att möjliggöra nya bostadskvarter och ge utrymme för nya parkeringsplatser måste en stor del av trädvegetationen tas bort. En helt ny trädstruktur kommer att behöva etableras längs gatorna och i gränder och kompletteras inom parkstråken.

En ny trädrad föreslås längs Väktargatans södra sida och en ny trädrad ersätter oxlarna längs Råbyvägen.

Nya markparkeringar förlagda i mindre enheter kommer att ersätta befintliga markparkeringar längs med Råbyvägen. Där parkeringarna har placerats inom parkstråken är det viktigt att parkeringsytorna inordnar sig i parkstrukturens mjukare karaktär. Bestämmelsen **n_1** har därför införts på plankartan som säger att markbeläggningen ska utgöras av grus, gräsarmering eller likvärdigt material. Bestämmelsen **n_2** reglerar markbeläggningen samt talar om att befintliga träd inte får fällas. Detta gäller för vissa av parkstråken mellan Kapellgärdesparken och Väktargatan. För parkeringsytorna vid gc-tunneln har bestämmelsen **n_3** införts i syfte att bevara vissa av de befintliga träd.

I samband med utbyggnaden av Ringarens förskola bör det övergripande parkstråket som sträcker sig mot gc-tunneln rustas upp.

Bebyggelse och gestaltning
Bebyggelsen inom kvarteren Väktaren och Kyrkvärden är formad i kvarter med växelvis öppna gårdar mot Kapellgärdesparken och växelvis bilfria gröna gränder genom området. Ut mot Väktargatan ges varierande kvarterslängder på mellan 45- 55 meter. Denna kvartersrytm följs upp även av bebyggelsen på andra sidan Råbyvägen. Bebyggelsen är i två våningar på ömse sidor om Råbyvägen. Ringarens förskola och Korskyrkan ligger som solitära envåningsbyggnader i gröna stråk som sträcker sig ut från Kapellgärdesparken. Strax sydväst om planområdet övergår bebyggelsen till sexvånings punkthus och nordöst (på andra sidan Tycho Hedens väg) till tre till fem våningar.

Bebyggelsen inom planområdet har inga dokumenterade kulturhistoriska värden. Bland annat har entrépartier och takutformningen förändrats sedan byggnaderna uppfördes.

Nya bostadskvarter
Utgångspunkten för föreslagna bostadskvarter har varit att:

- den nya bebyggelsen i sin utformning och volym fångar upp såväl det större stadsrummets (Råbyvägens) skala som den intilliggande bebyggelsens småskaligare karaktär.

- området i sin kvartersstruktur tar upp intilliggande bebyggelses kvartersformer och därmed ge känslan av tydliga stadskvarter med behagliga mått mot Råbyvägen.

- genomsiktligheten och rörelsen genom området stärks genom att de gröna gränderna genom befintlig bebyggelse och de offentliga gång- och cykelstråken från Kapellgärdesparken tas upp och förlängs genom de nya bebyggelsekvarteren.

Den nya bebyggelsen föreslås formas i fem mindre bostadsgårdar. Gränder skapas i förlängningen av befintliga. Byggnaderna föreslås bli fem våningar höga mot Råbyvägen och trappas från fem till tre våningar mot Väktargatan. I syfte att få en mjuk övergång mellan de trappade volymerna placeras en indragen byggnadskropp i två våningar ovanpå.



Figur 4 Planstruktur.

Kvarteren ges en u-formad struktur vilket motverkar störningar från trafiken och ger möjlighet till en tyst sida. Detta sammantaget med att husen trappas ger acceptabla solförhållanden på de nordvästvända gårdarna.

Avtrappningen och den indragna byggnadskroppen ger möjlighet att skapa terrasser på våningsplan 3 och 4. Byggnadshöjden varierar för de olika etapperna. Från 17 meter (vån. 5) till 14,8 meter (vån. 4) och 11,5 meter (vån. 3). Sadeltak eller pulpettak tillåts men får inte överstiga 27 respektive 20 graders lutning, se plankartan. Byggnadernas första bostadsvåning ligger cirka en meter ovan marknivån för att skydda bostäderna från insyn och andra störningar. På plankartan hänvisar bestämmelsen **f 2** till särskilda principskisser med angivna byggnadshöjder och största tillåtna takvinkel.

Huvudentréerna till bostadshusen nås direkt från gångbanan längs Råbyvägen. Bestämmelsen **e3** på plankartan anger hur mycket trapphus och balkonger får kraga ut från byggrättslinjen. Ambitionen är att balkonger ska finnas såväl mot gård, gränd som mot Råbyvägen. Lägenheterna blir generellt genomgående. För gestaltningen, se vidare gestaltningsprogrammet.



Figur 5. Principskisser för husens nedtrappning mot Väktargatan. Tema arkitekter.

Förråd löses i källargaragen och eventuellt som vindsförråd.

Parkeringshus

Ett parkeringshus föreslås strax intill Väktargatans östra infart. Byggnaden föreslås utformas som en solitär med cylindrisk form. Den runda formen fungerar bättre inom den begränsade markytan och ger bättre plats för en framtida gc-väg längs Råbyvägen. Parkeringshuset består av fyra parkeringsplan som ligger i en uppåtgående skruv. En **totalhöjd** på 14 meter har införts på plankartan. Med en möjlig **byggnadsarea** på 1000 kvm kan parkeringshuset komma att rymma ca 100 bilplatser.

Ringarens förskola



Ringarens förskola, som idag har fyra enheter och totalt ca 70 barn, ges möjlighet att byggas ut med ytterligare två enheter. Byggnaden är idag på ca 1100 kvm och planen medger en **byggnadsarea** på ytterliggare 500 kvm. Utbyggnaden sker åt söder. Max **en våning** tillåts och en **totalhöjd** på 6,5 meter.

Det troliga är att utbyggnaden sker som en komplettering till befintlig byggnad för att uppnå en bra inre sammanhållen funktion. Den nya byggnadskroppen bör placeras i syfte att uppnå en tydlig uppdelning mellan förskolegården och parkerings- och logistiksidan. Väktargatan utformas som en upphöjd torgyta med angöringszon till förskolan.

Figur 6. Skiss på hur en utbyggnad av Ringarens förskola kan ske.

Kv. Väktaren och Kyrkvärden

Byggnaderna ges en **nockhöjd** på 6,5 meter vilket inkluderar nuvarande sadeltaks höjd. Därutöver ska möjlighet ges för komplementbyggnader omfattande miljöhus ca 80 kvm som flyttas från nuvarande parkeringszoner. På befintliga gårdar har möjlighet getts till nya komplementbyggnader mellan 40 och 60 kvm, $\mathbf{e_3}$.

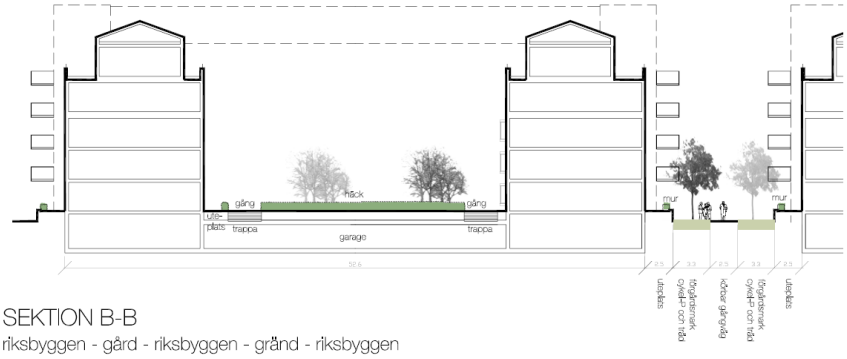
Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram har utarbetats i syfte att tydliggöra detaljplanens intentioner i text och bilder. **Bestämmelsen $\mathbf{f_1}$ på plankartan innebär att byggnader och mark ska gestaltas och utformas i enlighet med gestaltningsprogrammets principer**.

Friytor

Planens utformning ger tydliga gårdsrum på mellan 26 - 33 meter som kan utrustas med t.ex. sittplatser, planteringar och lekutrustning för de mindre barnen. Grändgatorna ges en mer informell karaktär med entréer, uteplatser och balkonger.

Terrasser möjliggörs för våningsplan 3 och 4.



Figur 7. Sektion genom grändgata. Tema arkitekter.

Buller

Den nya bebyggelsen utsätts för ekvivalent ljudnivå från Råbyvägen och Tycho Hedens väg på upp till 63 dBA. En bullerutredning har tagits fram, se utdrag bilaga 2, med Ingemansson Technology som konsult. Det centrala läget utgör skäl för att tillämpa avstegsfall i enlighet med Boverkets riktlinjer från 2004 vilket innebär att en tyst sida med en ekvivalentnivå på högst 50 dBA måste klaras samt att ljudklass B ska tillämpas inomhus.

Med en u-formad placering av byggnaderna och genomgående lägenheter med tillgång till en gårdssida kan minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet få en ljuddämpad sida på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. En särskild bestämmelse **m_1** har införts på plankartan avseende detta samt krav på att ljudklass B avseende yttre ljudkällor måste klaras inomhus liksom att varje bostad måste ha tillgång till en uteplats eller balkong, privat eller gemensam, i nära anslutning till bostaden där trafikbullernivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullerutredningen visar på att detta går att uppnå.

Bestämmelsen **m_1** innehåller också krav på att planlösningar med enkelsidiga lägenheter måste föregås av en ljudutredning i samband med bygglovprövningen.

Bostadsgruppen närmast Tycho Hedéns väg utsätts för buller från såväl Råbyvägen som Tycho Hedéns väg. I syfte att klara ljuddämpad sida ställer planen krav på utkragade balkonger på gården med bullerskärm mot Väktargatan, **m_2** samt en 2 meter hög skärm mellan Väktargatan och gården **m_3**, som till minst 1/3 görs transparent.

Tillgänglighet

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

I och med att bostadsgårdarna ligger upphöjda 1 meter från intilliggande gatumark måste gårdarna vara tillgänglig via hiss från entrésidan för personer med nedsatt rörelseförmåga. Hissar ska också finnas från garagen. I övrigt är planområdet platt med små nivåskillnader.

Geoteknik

Planområdet utgörs av lermark. Området bedöms inte vara påverkat av förhöjda halter av markradon.

En byggnation förutsätter pålning av marken. En geoteknisk undersökning ska göras som underlag inför bygglovprövning.

Området har under lång tid nyttjats som parkeringsplats. En miljöteknisk markundersökning har därför genomförts av Bjerking. Undersökningen uppvisar förhöjda svavelhalter 2 meter från markytan och nedåt. En punkt visar föroreningsnivåer av oljekolväten som överstiger det aktuella riktvärdet.

Förekomsten av markföroreningar kräver att jorden schaktas bort innan byggnation.

Trafik och trafiksäkerhet

Råbyvägen

Råbyvägen utgör en av stadens huvudgator och utgör en viktig länk för trafiken mellan stadens västra och östra delar. E4:an är nu öppen för trafik vilket innebär att Råbyvägen på ett mer påtagligt sätt införlivas i stadens gatunät och trafikrytm. Råbyvägen har via E4:ans öppnande kontakt med Bärbyleden.

Målsättningen som uttrycks i Öp 2002 är att Råbyvägen ska ges en karaktär av stadsgata. Aktuellt planförslag är ett första steg i den riktningen. Idag har Råbyvägen en typisk genomfartskaraktär med bred sektion och få gestaltande element. Gaturummet är flackt och lågmält. Planförslaget skapar förutsättningar för ett mer tätt och tydligt gaturum, vilket kan fullföljas när nya byggnader kommer till stånd på gatans andra sida.

I mötet med Råbyvägen har planförslagets givits en disposition med 3 m gångbana närmast byggnad, 2,5 m cykelväg samt en 3 meter bred alléplantering med plats för bilparkering och eventuellt cykelparkering

Trafikintensiteten på Råbyvägen ligger idag på ungefär 8000 fordon/dygn. I prognoser gjorda för 2020 bedöms en ökning ske till 10 000 fordon/dygn. Andelen tung trafik och farligt godstransporter beräknas genom nya E4:ans och Bärbyledens tillkomst att minska.

Utfartsförbud har införts för kvartersmarken mot Råbyleden.

Väktargatan

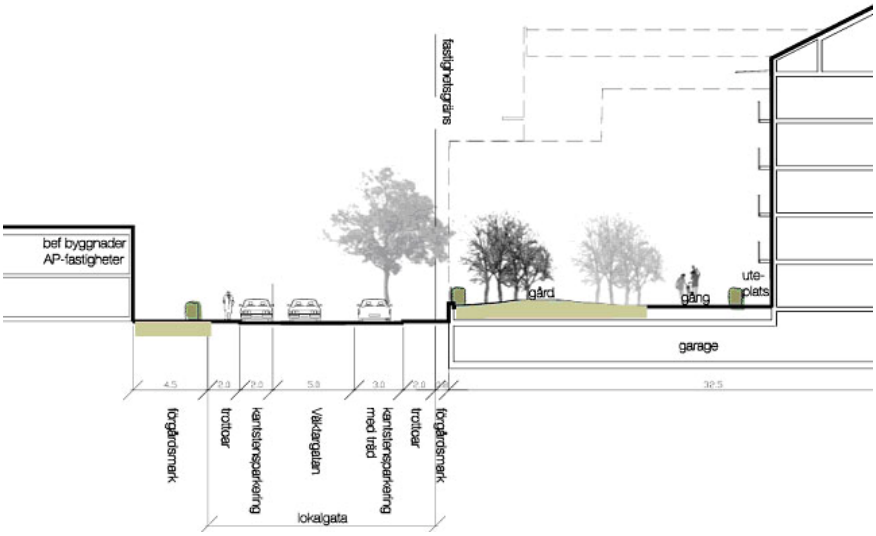
Väktargatan är idag stängd för genomgående trafik och fungerar som matargata till intilliggande parkeringsplatser. Körbanebredden är 7,5 meter. Förgårdsmarken till befintlig bebyggelse vetter mot gatan liksom gränderna. Hämtning och lämning till Ringarens förskola sker från den norra delen av Väktargatan.

För Väktargatan finns inga trafikuppgifter men en trafikmängdsuppskattning har gjorts. Med utgångspunkt i Väktargatans båda in- och utfarter förs bedömningen att trafikmängden uppgår till ca 100-150 fordon/dygn.

All trafik till de nya bostadskvarteren föreslås matas via Väktargatan. I den nya utformningen öppnas Väktargatan upp och blir en genomgående kvartersgata. Infarten sker som tidigare från två punkter längs Råbyvägen. Med en omdisponering av Råbyvägen ges möjlighet till ytterligare in- och utfarter. Möjlighet ges i planen att anordna en lokalgata vid förskolan.

I syfte att klara den ökade trafikmängden och behovet av nya funktioner ges Väktargatan en annan utformning. Väktargatans körbara del minskas till 5 meter och kantas på båda sidor av parkering. Hela gaturummet indelas tydligt i förgårdsmark, gångbana, kantstensparkering, körbana, kantstensparkering med gatuträd, gångbana och förgårdsmark.

Källargaragen till de nya bostadshusen har sin in- och utfart från Väktargatan. Gränderna mellan bostadskvarteren ska endast vara tillgängliga för servicefordon som taxi, ambulans eller utryckningsfordon. Bestämmelsen **z_1** reglerar detta på plankartan.



Figur 8.Sektion genom Väktargatan. Tema arkitekter.

I varje punkt där gränderna eller parkstråken förlängs över i de nya bostadskvarteren är ambitionen att utforma gatan med avvikande markbeläggning i syfte att hålla nere hastigheten. Där Väktargatan korsar befintlig gång- och cykelbana, som leder från området i tunnel under Råbyleden, smalnas gatan av till ett körfält, se figur 7.

Gång- och cykeltrafik

Övergripande gång- och cykelstråk från västra Kapellgärdet och Löten strålar samman i Kapellgärdesparken med fortsättning mot Väktargatan i tre punkter. Väkargatan har idag funktion som blandgata med övergripande gc-trafik.



Figur 9. Övergripande gång- och cykelstråk. Orange linje anger befintligt gång- och cykelstråk och röd linje planerade gång- och cykelstråk. De svarta punkterna anger busshållplatsernas läge.

Möjligheten till rörelse genom området är begränsad och kan idag endast ske genom Väkargatans korsningspunkter eller via gc-tunneln i områdets mitt.

Planförslaget innebär att en ny övergripande gång- och cykelbana förläggs längs med Råbyvägen. Väktargatans betydelse i det övergripande gc-nätet försvinner därmed. Möjlighet ska finnas att ta sig från gc-stråket vid Råbyvägen och genom de nya bostadskvarteren till fots eller med cykel. Gränd gatorna har därför belagts med **x-område** på plankartan som innebär att marken ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

I syfte att bibehålla möjligheten att ta sig förbi Ringarens förskolan på båda sidor har ett stråk inom kvartersmark för förskola lagts ut som **x-område** på plankartan.

Vid föreslaget parkeringshus ska utrymme ges för en framtida gc-tunnel under Tycho Hedens väg. Denna kan ta stöd av och följa den runda form som parkeringshuset föreslås få.

Kollektivtrafik

Råbyvägen utgör idag del av baslinjenätet och kommer att få en stor betydelse i det föreslagna framtida stomlinjenätet. Idag trafikeras Råbyvägen av busslinje 8 mellan Sunnersta och östra Nyby via city samt busslinje 91 mellan Årsta och Gottsunda via Gränby centrum och city. På sträckan förbi planområdet finns två busshållplatser.

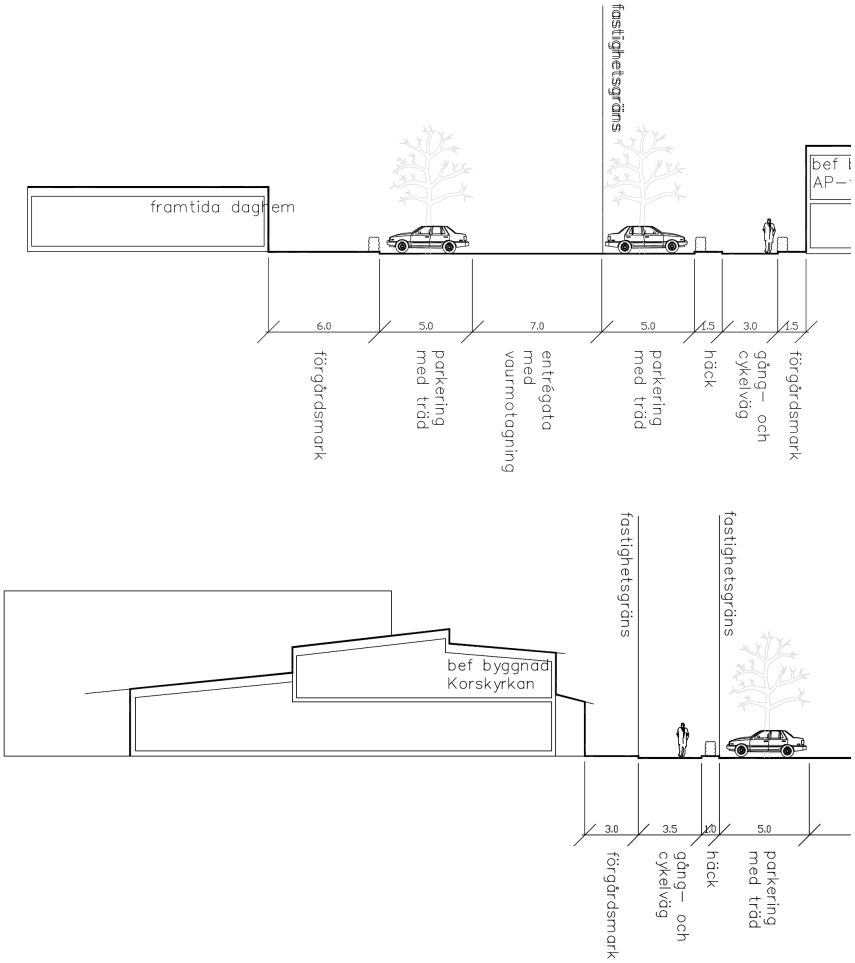
Parkering, angöring och utfart

All parkering för intilliggande bebyggelse sker idag på den parkeringsyta där de nya bostadskvarteren föreslås. Idag finns i detta stråk cirka 450 parkeringsplatser. Av dessa är 120 allmänna 48 timmarsparkering. Av de privata parkeringarna finns ca 70 i garage. Vid de beläggningsstudier som gjorts kan noteras att ca 40 % av markparkeringarna var belagda vilket

motsvarar ca 150 platser. Enligt bilpak 2004-12-31 finns det för området 105 registrerade fordon tillhörande boende inom kv. Kyrkvärden och Väktaren.

Mot bakgrund av detta har det bedömts tillämpligt att beräkna parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse efter parkeringsnormen 0,4 bilplatser/lgh vilket gäller för studentboende. Detta ger för området ett p-behov på ca 160 platser.

Nya parkeringsplatser föreslås placeras i bostadskvarters ytterkanter som mindre instick i de gröna stråken. Ca 70 platser tillskapas på så vis. Tidigare entrégator fungerar som angöring. Vid Ringarens förskola samordnas infarten med förskolans parkering. Förutsättningen för dessa parkeringar är att de inordnar sig i parkstråken. Nya parkeringar skapas också som kantstensparkering längs med Väktargatan. Totalt mellan 60-80 platser. Två nya samlade parkeringsplatser anläggs också i det grönstråk som omger gc-tunneln. Totalt mellan 45-50 platser. Vidare kommer den markyta som i planen är utlagd som mark för parkeringshus i en övergångsperiod nyttjas som markparkering, ca 50 platser.



Figur 10. Sektion över parkering vid Ringarens förskola samt vid Korskyrkan.

Den nya bebyggelsens p-behov beräknas utefter 0,8 bilplatser/lgh vilket ger ett p-behov på 200 platser. Dessa löses i parkeringsgarage under huskropparna. Besöksparkering sker på den allmänna gatumarken i form av kantstenparkering. Parkeringshuset planeras för 100 platser vilket eventuellt kommer att ersätta källargaragen för de närmaste bostadskvarteren och därutöver fungera som ett positivt tillskott till stadsdelen.

Korskyrkans parkering måste flyttas något för att ge utrymme för de nya bostäderna men antalet parkeringsplatser som finns idag består.

Till Ringarens förskola förläggs en parkering med ca 18 platser för hämtning och lämning samt personal. Väktargatan ges en utformning i form av en upphöjd torgyta med möjlighet till angöringsparkering vid förskolan.

Cykelparkering

Möjlighet till cykeluppställning löses i källargaragen och i gründgatorna.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen avses att anslutas till kommunens va-nät.

Hälften av tillflödet av dagvattnet ska fördröjas innan avledning till kommunens dagvattennät. En va-utredning finns framtagen som visar på att utjämningsmagasin kan anläggas i gründgatorna. Bestämmelsen **b_1** har införts på plankartan som reglerar att utjämningsmagasin skall finnas.

Dagvattenledningarna genom två av gründgatorna genom de nya bostadskvarteren läggs ut som **u-område** liksom parkeringsområdet öster om gång- och cykeltunneln.

Värmeförsörjning

Området har förutsättningar att kunna anslutas till stadens fjärrvärmenät.

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till intilliggande el- och telenät. Befintlig telestation ges möjlighet att byggas ut till sin dubbla storlek.

Vid Ringarens förskola måste ett elledningsstråk flyttas vid en utbyggnad.

Parkeringsområdet vid Tycho Hedens väg samt vid gc-tunneln berörs också av el- och teleledningar och läggs ut som **u-område** på plankartan.

Ledningsstråket för teleledningar längs med Råbyvägen måste eventuellt flyttas för att ge möjlighet till en ny alléplantering. Det ska utredas om ledningsstråket i så fall lämpligast flyttas till entrégatan inom bostadskvarteren eller till gång- och cykelvägen intill Råbyvägen.

Avfall

Sophus till den nya bebyggelsen kommer att placeras i markplan i anslutning till garagenedfarterna. Nya miljöhus till AP-fastigheters fastigheter placeras inom kv. Kyrkvärden och Väktaren men i anslutning till Väktargatan.

KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för Kvarngärdet 6:2 m. fl. fastigheter, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlad bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med **översiktsplanens intentioner**
- innebär en utveckling och förändring av **stadsbilden** i positiv riktning.
- påverkar inga skyddade **kultur- och naturvärden** internationellt och nationellt. Lokalt blir det över tid en påverkan avseende upplevelsen av den gröna volymen då man ersätter befintliga träd med nya.
- innebär ingen negativ påverkan på **mark och vatten**. Schaktmassor kan komma att behöva omhändertas på grund av markföroreningar.
- påverkar inga betydelsefulla **natur- och samhällsresurser** i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet. Inom stadsbebyggelse gäller för bostadsbebyggelse att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå.
- innebär att avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer för **trafikbuller** tillämpas. Särskilda bestämmelser avseende inomhusbuller, tyst sida och bullernivåer på uteplats förs in på plankartan. Den nya bebyggelsen ger en bullerdämpande effekt till befintlig bebyggelse som därmed kommer under ekvivalent ljudnivån på 55 dBA.
- **solstudier** visar på acceptabla förhållanden för såväl befintlig som ny bebyggelse.
- bidrar till att sluta gaturummet kring Råbyvägen. En **partikelberäkning** har gjorts. Ett genomförande av planen kommer inte att bidra till att miljökvalitetsnormerna för partiklar PM10 överskrids.
- planförslaget medför **ökad trafik och ett ökat parkeringsbehov**. Väktargatan ges därför en ny utformning och funktion för att klara dessa nya förutsättningar. En byggnation bidrar till att ge området en öppnare karaktär med bättre koppling mellan Råbyvägen och bebyggelsen.
- motverkar inte några **nationella, regionala eller lokala mål**.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör Stadsbyggnadskontoret den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Kvarngärdet 6:2 m. fl. fastigheter inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

Det har bedömts rimligt med tanke på områdets läge att söka ett 0-alternativ i områdets exploateringsgrad. En lägre bebyggelse i form av radhus med parkering på tomtmark kan vara ett tänkbart alternativ även om det är svårt att motivera en så låg bebyggelse på attraktiv central mark i staden utifrån ett resurshushållande perspektiv.

Sammanfattningsvis blir konsekvenserna av ett sådant alternativ till skillnad från planförslaget att en bostadsyta motsvarande det som planförslaget genererar måste sökas på andra platser för att tillgodose den efterfrågan på bostäder som finns i Uppsala stad. 0-alternativet skulle troligtvis innebära en något mindre trafikökning och att mer av närmiljöns vegetation kan bevaras. I övrigt blir konsekvenserna likartade avseende buller och parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse. Detta alternativ skulle inte uppfylla översiktsplanens intentioner och inte utveckla stadsbilden i den riktning som man angivet som önskvärt. Ekonomiskt skulle 0-alternativet vara svårt att genomföra med tanke på de exploateringskostnader som uppstår.

Planförslaget

Miljömässiga konsekvenser

Stadsbild

Idag utgörs miljön kring Råbyvägen av ett flackt och lågmält stadsrum med karaktär av infartsled. Bostäderna hukar bakom stora parkeringsytor och vegetationsridåer.

Aktuell planläggning är den första pusselbiten i ett större omvandlingsstråk längs med Råbyvägen där syftet är att genom komplettering av ny bebyggelse utveckla en mera stadsmässig miljö längs en av stadens huvudgator. Planområdet utgör del i den stadsutveckling som har tagit form i och med Kapellgärdets utveckling och som innebär att stadens centrala delar växer. Utifrån stadsbildssynpunkt innebär ett genomförande av aktuell plan en betydande förändring i positiv riktning för såväl stadsbilden som stadslivet.

Naturmiljö

Allteftersom staden växt och förtätats har betydelsen av de gröna kilarna ut från Kapellgärdesparken omvärderats. Värdet i den nya strukturen ligger i upplevelsen och funktionen av att kunna röra sig i gröna stråk mellan Kapellgärdesparken och omgivande bebyggelse.

Planförslaget innebär att mindre delar av dessa stråk tas i anspråk för parkeringsändamål. Planförslaget bygger på att gång- och cykelstråken bibehålls, att befintlig trädstruktur i dessa delar få vara kvar och kompletteras och att parkeringsytorna beläggs med grus eller gräsarmering.
En förutsättning för att kunna exploatera parkeringsområdena är att huvuddelen av den trädvegetation som idag finns längs Väktargatan och

Råbyvägen samt mellan parkeringsytorna tas bort. En helt ny trädstruktur kommer att etableras och utgöra en del i pågående stadsomvandling.

Lokalt blir det över tid en påverkan avseende upplevelsen av det gröna då man ersätter befintliga träd med nya. För närmiljön bedöms konsekvenserna socialt sett inte bli så påtagliga då man har Kapellgärdesparken i direkt närhet med en väl etablerad trädstruktur. Krav kommer att ställas på att befintliga träd ersätts med relativt stora nya träd. Biologiskt kommer djurlivet att påverkas lokalt på plats under bygg- och anläggningsskedet. Bedömningen är dock att detta inte blir omfattande då det i den direkta närheten finns en väl etablerad grönstruktur. I arbetet med Den Goda Staden ser man över trädstrukturen för hela Råbyvägen där ambitionen är en bibehållen linje i trädraden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den centrala läget i staden samt planområdets läge intill ett viktigt kollektivtrafikstråk motiverar tillämpning av avstegsfall. En byggnation kommer att minska bullerstörningen för befintlig bebyggelse med mellan 5-12 dBA ekvivalent ljudnivå vilket gör att huvuddelen av befintlig bebyggelse hamnar inom en ljudnivå som ligger under Boverkets riktlinjer på 55 dBA. Detta har sammantaget vägts in i den bedömning som gjort då ljuddämpad sida som avstegsfall tillämpas trots att de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad ligger över 60 dBA. Kompensationsåtgärder har studerats och redovisas i framtagen bullerutredning daterad 2007-08-20. För aktuellt planområde kan ett byte av markbeläggning till tyst asfalt sänka ljudnivåerna med mellan 4-6 dBA vilket skulle innebära att ljudnivåerna hamnar under 60 dBA. Vid en framtida ombyggnation av Råbyvägen kan det bli aktuellt att byta asfaltsbeläggning.

Luft

En förtätning av gaturummet utefter Råbyvägen kommer inte att leda till att miljökvalitetsnormerna avseende utomhusluft överskrids. Spridningsberäkningar för halter av inandningsbara partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) har utförts av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Beräkningen utgår ifrån förutsättningen att båda gatusidorna längs Råbyvägen bebyggs med ett sektionsmått på 30 meter. Haltökningen blir endast måttlig på grund av det stora avstånd som ändå kommer att erhållas mellan fasaderna. Exponeringen för människor i området bedöms bli liten i förhållande till nuläget.

Klimat

Solstudier har gjorts för att se både hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse men också hur solförhållandena på gårdarna för den nya bebyggelsen blir med tanke på dess nordvästliga läge, se bilaga 1.

Den nya bebyggelsen kommer att påverka solförhållandena för befintlig bebyggelse marginellt. De nya bostäderna kommer att få acceptabla solförhållanden på gårdar och fasader.

Elektromagnetisk strålning

Intill Ringarens förskola ligger idag en transformatorstation. Elledningar går över den tomt där förskolan vill expandera. En förutsättning för en utbyggnad är att ledningsstråket flyttas.

Transporter med farligt gods

Idag trafikeras Råbyvägen av transporter med farligt gods som ska ta sig igenom staden från E4:an och vidare västerut. När nya E4:an och Bärbyleden öppnas kommer Råbyvägens och Luthagsesplanadens roll som genomfart för tung trafik att minska betydligt. Bedömningen är att andelen tung trafik med farligt gods endast kommer att vara av lokal karaktär och därmed inte av sådan volym att det föreligger en risk som kräver ytterligare studier.

Trafik

En förtätning innebär att koncentrationen av bilar inom aktuell stadsdel kommer att öka. Samtidigt ger en förtätning möjlighet för fler att bo centralt och i större utsträckning nyttja befintlig kollektivtrafik och nå arbetsplatser och service inom gång- och cykelavstånd eller kollektivt. Planområdet har en god tillgänglighet till stadens kringfartsleder. Befintligt gatunät och korsningspunkter har bedömts klara den trafikökning som blir en följd av planförslaget med en uppskattad trafikökning på Väktargatan till ungefär 450 - 650 fordon/dygn. Idag är trafikmängden låg och ligger på runt 100 - 150 fordon/dygn. Väktargatan öppnas upp för genomgående trafik vilket ger gatusystemet en annan flexibilitet och robusthet. Gatan ges också en annan sektion och utformning som lågfartsgata med kantstensparkering.

Mark

Marken utgörs av lera och kommer att kräva pålning vid grundläggningen. Stor försiktighet måste tas under byggskedet så att inte vibrationer orsaka sättningar på befintlig bebyggelse. Över tid borde en pålning innebära en bättre stabilitet av marken.

Påvisade markföroreningar kommer att kräva att schaktmassor behöver omhändertas på grund av markföroreningar. Vid bortschaktning ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

Resurser

Vattenskyddsområde Uppsalaåsen

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon, vilket innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Energi

Planområdet kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger relativt central i staden. Utbyggd kommersiell och offentlig service finns i dess närhet liksom tillgång till fritidsanläggningar och rekreationsområden. Tillgången på närströvområden bedöms vara

mindre i stadens östra delar än i de västra men närheten till kollektivtrafik och goda gång- och cykelstråk är positivt för de boende. Målen i Uppsala kommuns parkprogram som anger att en stadsdelspark eller kvarterspark ska nås inom 300 meter från bostaden uppnås
En omvandling till bostäder innebär en ökad vitalisering av och rörelse genom området som förhoppningsvis kan göra området tryggare att passera kvälls- och nattetid. Efterhand som bebyggelse uppstår på Råbyvägens södra sida ges förutsättningar för ett mera blandat stadsliv. Inom Kapellgärdet och Kvarngärdet dominerar hyresrätter som upplåtelseform. Den nya bebyggelsen kommer att uppföras som bostadsrätter.

MÅLUPPFYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö och god bebyggd miljö - ljudmiljö.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från Tema arkitekter, Riksbyggen, AP-fastigheter, Ingemansson Technology AB, Stockholm och Uppsala läns Luftvårdsförbund funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2007. Handlingen reviderad i november 2007.

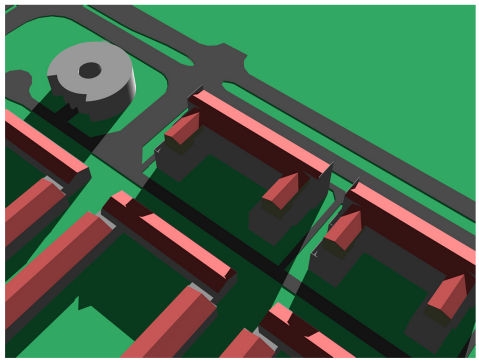
Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Caroline Johansson-Fors
Planarkitekt

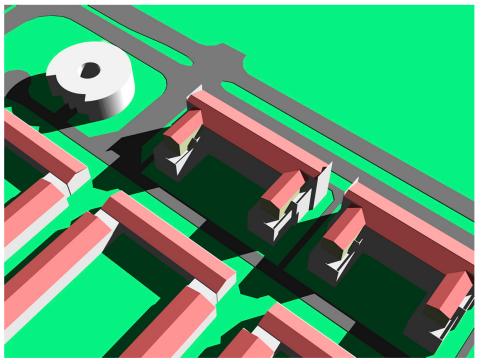
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-01-25
- utställning 2007-09-27
- antagande 2007-11-22

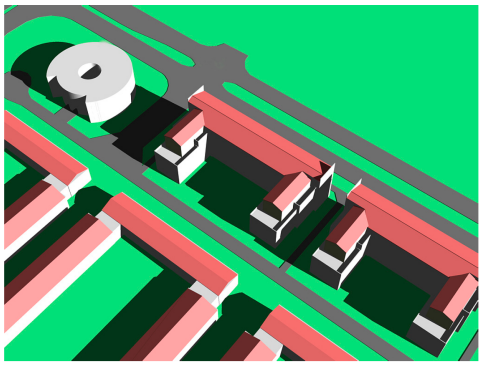
Laga kraft 2007-12-19



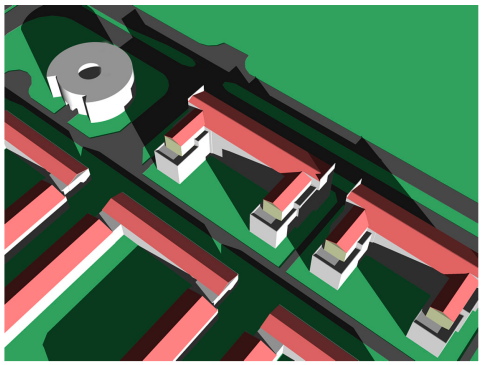
Vår/höstdagjämning
Tid: 9:00



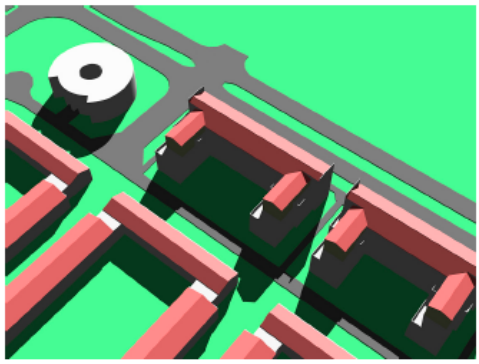
Vår/höstdagjämning
Tid: 12:00



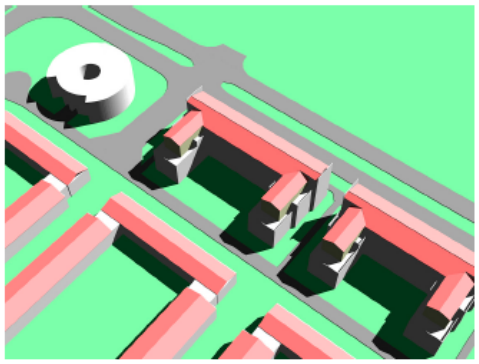
Vår/höstdagjämning
Tid: 15:00



Vår/höstdagjämning
Tid: 17:00

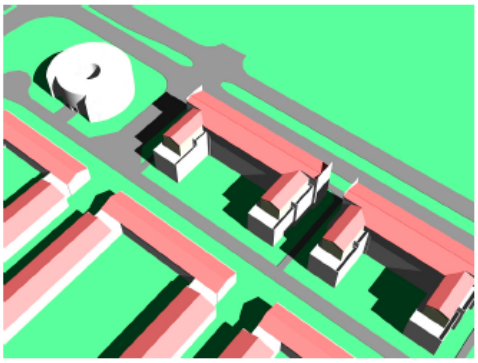


Mellan vår/höstdagjämning och midsommar
Tid: 9:00



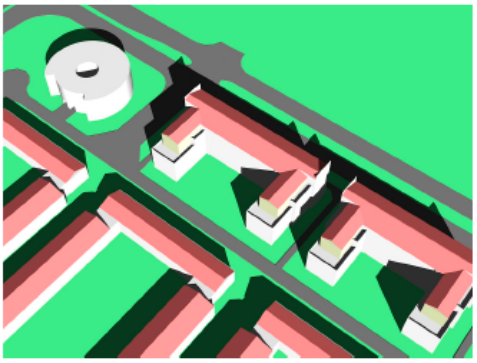
Mellan vår/höstdagjämning och midsommar
Tid: 12:00

tema:
Arkitektur
Strandbodgatan 1
Box 257, 751 05 Uppsala
tel 018-67 08 40
fax 018-10 18 80
www.temagruppen.se



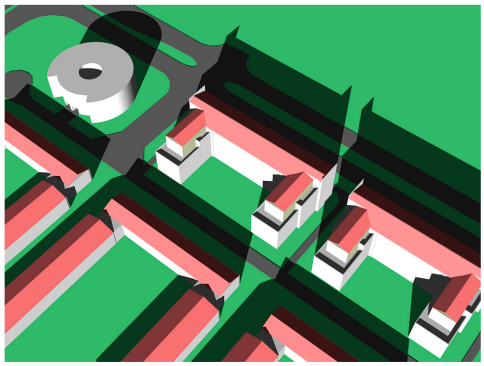
Mellan vår/höstdagjämning och midsommar

Tid: 15:00



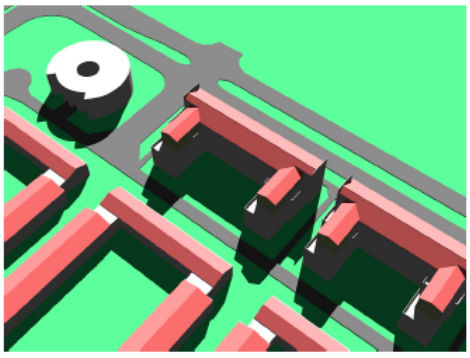
Mellan vår/höstdagjämning och midsommar

Tid: 17:00



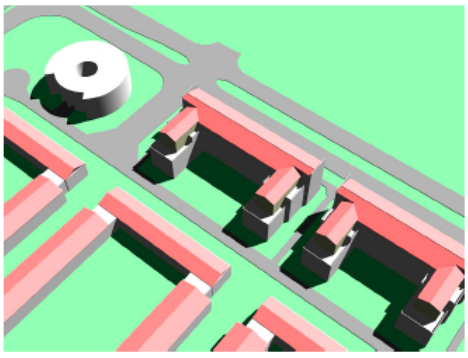
Mellan vår/höstdagjämning och midsommar

Tid: 19:00



Midsommar

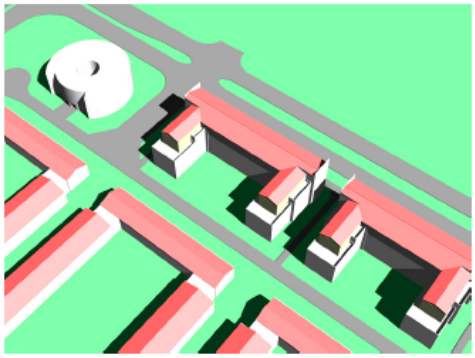
Tid: 9:00



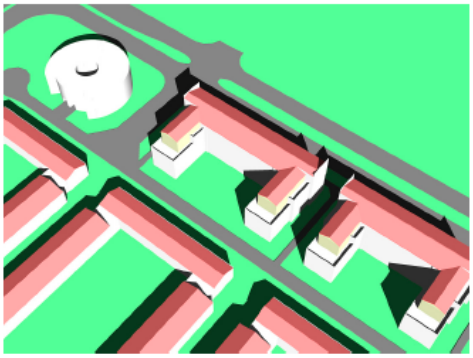
Midsommar

Tid: 12:00

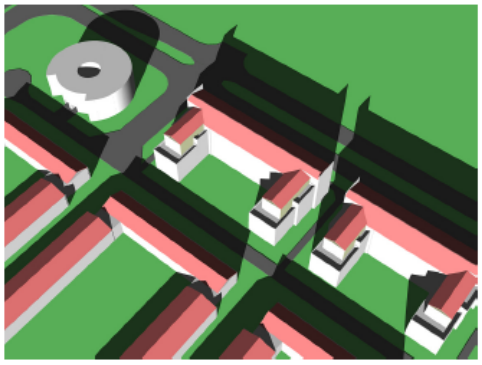
tema:
Arkitektur
Strandbodgatan 1
Box 257, 751 05 Uppsala
tel 018-17 08 40
fax 018-10 18 80
www.temagruppen.se



Midsommar
Tid: 15:00

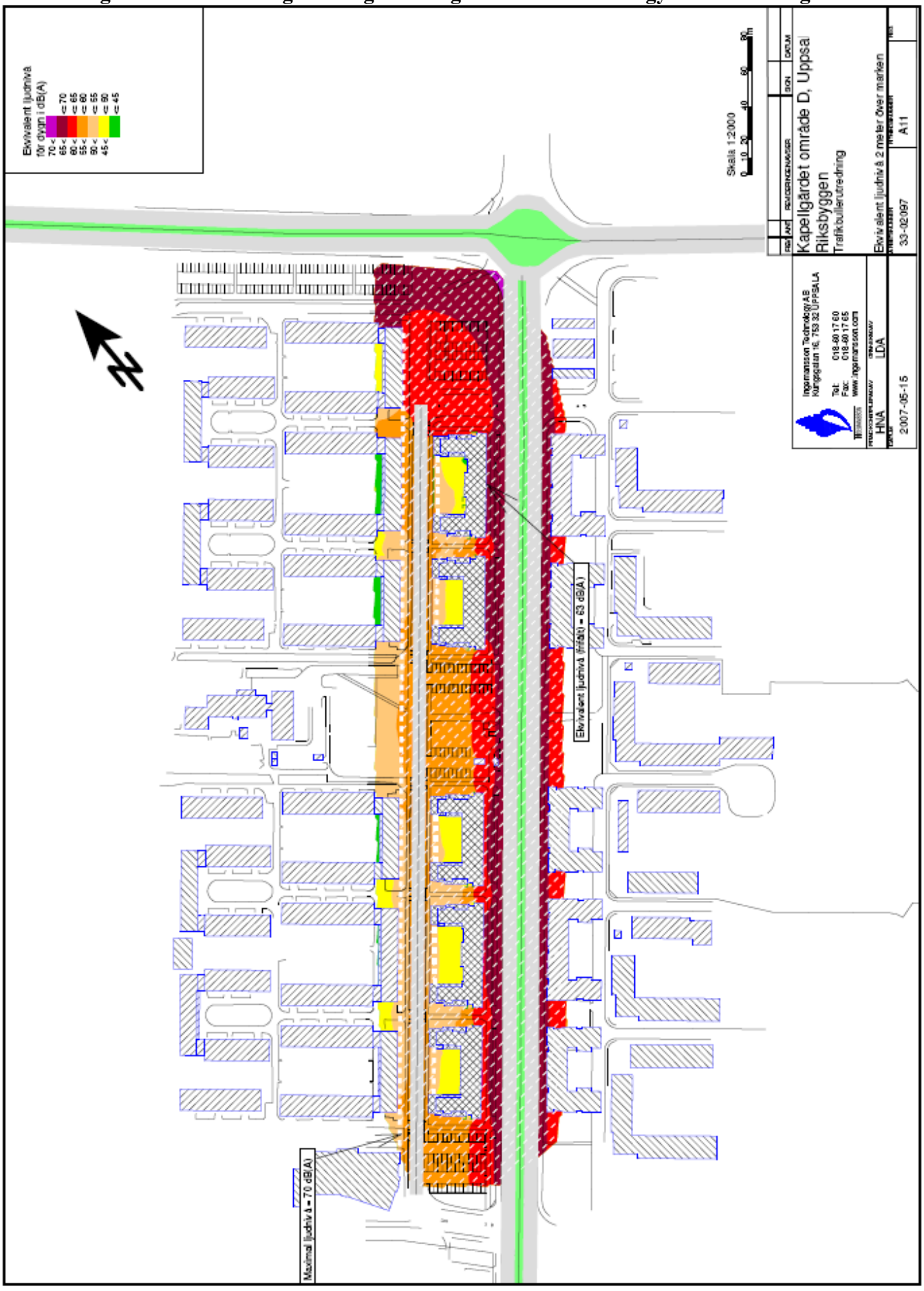


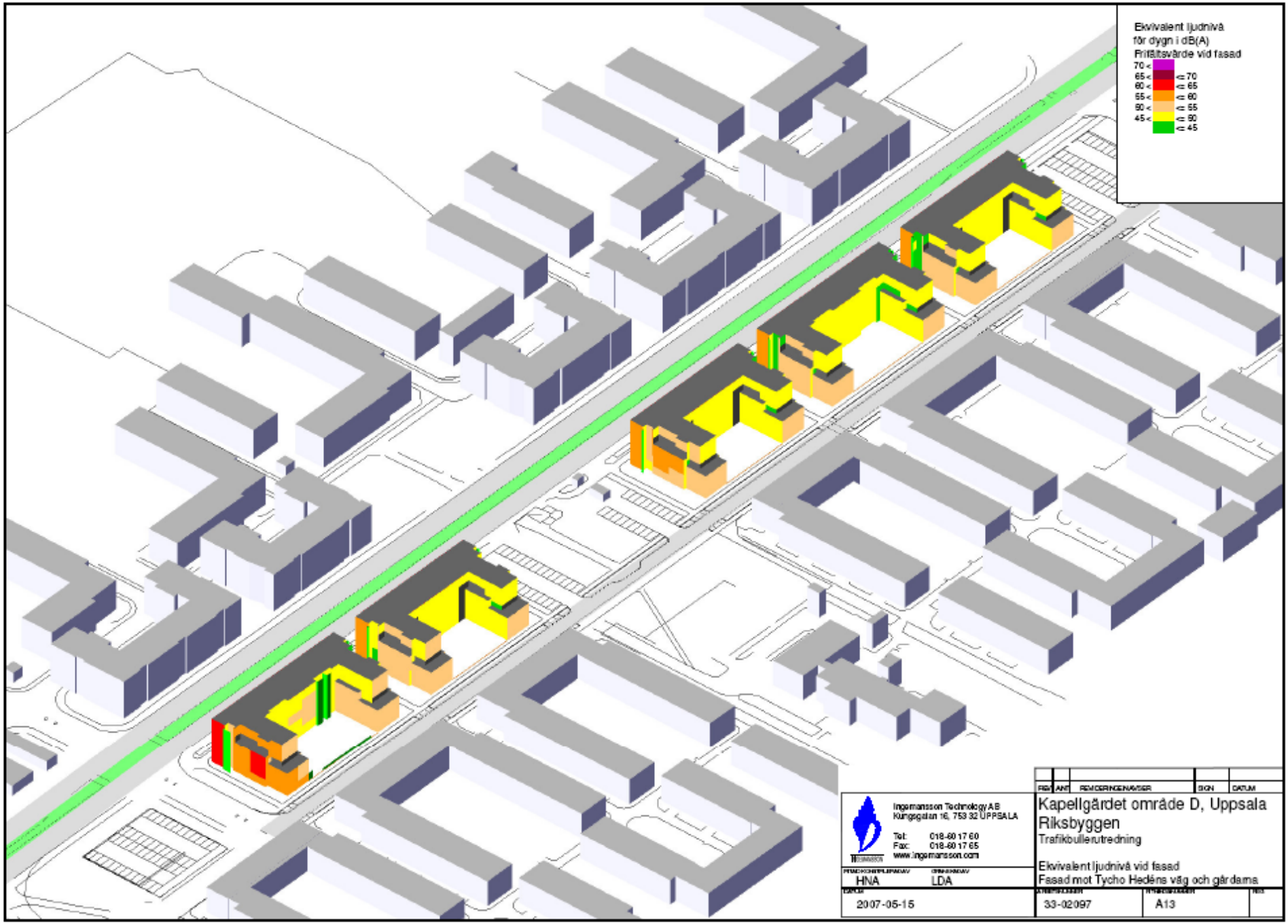
Midsommar
Tid: 17:00



Midsommar
Tid: 19:00

tema:
Arkitektur
Strandbodgatan 1
Box 252, 751 05 Uppsala
tel 018-17 08 40
fax 018-10 18 80
www.temagruppen.se


Ekvivalent ljudnivå
för dygn i dB(A)
70 <
65 <
60 <
55 <
50 <
45 <
<= 70
<= 65
<= 60
<= 55
<= 50
<= 45
Skala 1:2000
0 10 20 40 60 80 m
Kapellgärdet område D, Uppsa
Riksbyggen
Trafikbullerutredning
Ekvivalent ljudnivå 2 meter över marken
33-02097
A11
2007-05-15
HNA
LDA
Ingemansson Technology AB
Kungsgatan 16, 753 32 UPPSALA
Tel: 018-69 17 60
Fax: 018-69 17 65
www.ingemansson.com
Ekvivalent ljudnivå (fritt) = 63 dB(A)
Maximal ljudnivå = 70 dB(A)


Ekvivalent ljudnivå
för dygn i dB(A)
Frifältsvärde vid fasad
70 <
65 < ≤ 70
60 < ≤ 65
55 < ≤ 60
50 < ≤ 55
45 < ≤ 50
≤ 45
Ingemansson Technology AB
Kungsgatan 16, 753 32 UPPSALA
Tel: 018-60 17 60
Fax: 018-60 17 65
www.ingemansson.com
HNA
LDA
2007-05-15
33-02097
A13
Kapellgärdet område D, Uppsala
Riksbyggen
Trafikbullerutredning
Ekvivalent ljudnivå vid fasad
Fasad mot Tycho Hedéns väg och gårdarna

Handläggare:
Caroline Johansson Fors
018-727 4616
Caroline.johansson@uppsala.se

Datum:
2007-09-27

Diarienummer:
2004/20091-1

Gestaltningsprogram för fastigheten Kvarngärdet 6:2 m. fl fastigheter, Uppsala kommun



Bilden visar mötet mellan den nya bebyggelsen och befintlig vid Väktargatan.

Gestaltningsprogrammets syfte

Gestaltningsprogrammets syfte är att ange riktlinjer för den nya bebyggelsens arkitektur och dess samverkan med omgivningen samt att lägga fast ambitionsnivån i gestaltning och detaljutformning. Gestaltningsprogrammet ska också ange principer för kvartersmarkens utformning som gårdar, parkeringsplatser samt för de offentliga platser, gator och parkmark, som planförslaget berör.

Innehållsförteckning

1. BAKGRUND 3
2. FÖRUTSÄTTNINGAR 3
3. MÅL 3
4. FÖRSLAG, RIKTLINJER 6
Bebyggelse ***6***
Stadsbyggnadsidé och planstruktur *6*
Byggnadsutformning och entréer *7*
Byggnadernas karaktär *8*
Fasader och fasadmaterial *9*
Takutformning *11*
Parkeringshus *11*
Ringarens förskola *12*
Byggnader för teknisk försörjning som miljöhus och pumpstation mm *13*
Utemiljö ***13***
Gator och parkering *13*
Råbyvägen 13
Väktargatan 13
Markparkeringar 14
Gårdar *14*
Gründgator *15*
Träd och parkstråk *15*
Belysning *16*
Skyltning *16*

1. Bakgrund

Aktuellt planområde är en del i ett långsiktigt omvandlingsarbete som i de nordöstra stadsdelarna tagit sin början i Kapellgärdets omvandling. En helt ny stadsmiljö och stadsbild kommer att utvecklas på sikt. Aktuellt planområde kommer för sträckan mellan Tycho Hedens väg och Torkelsgatan att slå an tonen och rytmen för kommande bebyggelse på andra sidan Råbyvägen. Detta område är föremål för en separat utredning och kommer att planläggas i ett senare skede. Aktuellt gestaltningsprogram ska vara ett stöd för utformningen och gestaltningen av stadsrummet över tid.

2. Mål

Målsättningen med gestaltningsprogrammet är att tydliggöra detaljplanens intentioner i text och bilder avseende stadsbyggnad, byggnadernas arkitektur, gårdsmiljöer och den offentliga miljön för att nå ett samordnat och genomtänkt arkitektoniskt uttryck av hög kvalité.

Då området kommer att byggas ut i etapper liksom fungera vägledande för kommande omvandlingsområden utgör detta program en viktig bas för gestaltningsprinciperna över tid.

Gestaltningsprogrammet uttrycker en gemensam kvalitetsnivå som alla inblandade parter i projektet står bakom beträffande arkitektoniska uttryck, material, teknik och utförande.

3. Förutsättningar

Områdets avgränsning

Planområdet avgränsas av Råbyvägen, Kapellgärdesparken, Tycho Hedens väg och Korskyrkans anläggning. I planområdet ingår angränsande bebyggelse inom kvarteren Väktaren och Kyrkvärden samt Ringarens förskola.

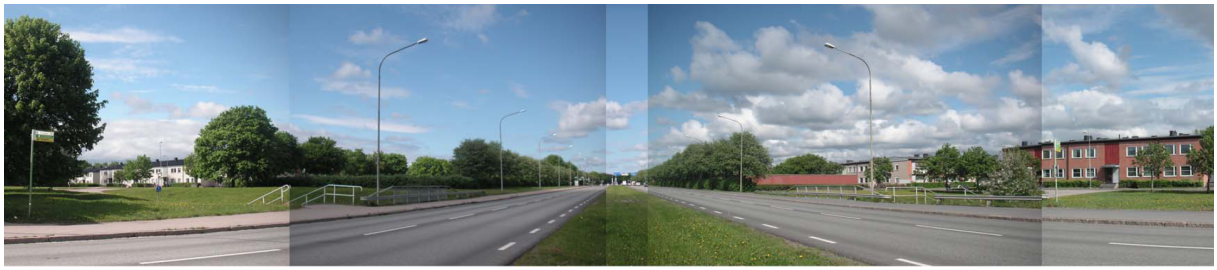
Stadsbyggnadskaraktär

Stadsdelen Kapellgärdet har växt fram under 1960-talet. Karaktäristiskt för de bebyggelseskikt som lades till staden under 1960-70-tal är den tydliga funktionsuppdelningen och trafikseparingen. Stadsdelen Kapellgärdet är utifrån denna princip uppbyggd med parkeringszoner mot omkringliggande vägar, bilfria bebyggelsegrupperingar med skilda karaktär avseende husens placering, uttryck, volym och skala och ett grönt inre parkrum. Gröna stråk letar sig igenom bebyggelsen mot omkringliggande vägrum. I anslutning till aktuellt planområde har dessa stråk bebyggts med solitära enheter, Ringarens förskola och Korskyrkan.

Stadsbild, stadsrum

Råbyvägen karaktäriseras idag av ett flackt och lågmält gaturum i stråket mellan Tycho Hedens väg och korsningen med Torkelsgatan. Bebyggelse ligger indragen från gatan med parkeringszoner framför, se figur 1. Direkt intilliggande bebyggelse liksom bebyggelsen på andra sidan Råbyvägen är i två våningar med en likartad kvartersutformning. Strax sydväst om planområdet går skalan upp till sexvånings punkthus på den norra sidan men bibehålls i två våningar på den södra. Bebyggelsen här närmar sig gatan, se figur 2.

Sekvensen mellan Väderkvarnsgatan och ner till järnvägen är under omvandling och bebyggelsen inom Kapellgärdet kommer att möta Råbyvägen med en bebyggelse på sex till sju våningar. På motstående sida om Tycho Hedens väg varierar bebyggelsen mellan tre till sex våningar. Här är ambitionen att ny bebyggelse så småningom kommer att möta upp längs Tycho Hedens väg och Råbyvägen.



Figur 1. Råbyvägen idag. Sektionen för körbanan ligger på ca 21 meter.



Figur 2. Råbyvägen strax sydväst om planområdet.

Struktur och gestaltning

Bebyggelse
Intilliggande bebyggelse är formad i kvarter med växelvis öppna gårdar mot Kapellgärdesparken och växelvis bilfria gröna gränder genom området. Denna kvartersrytm följs upp även av bebyggelsen på andra sidan Råbyvägen.

Husen är i vitt tegel med svagt lutande sadeltak i svart plåt. Samma tema upprepar sig i detaljer och fönstersättning vilket ger husen en närmast identisk utformning. I punkthusen strax sydväst om planområdet återkommer det vita teglet. Husen på Råbyvägens södra sida varierar i ljus sandfärg till mörkt brunt i slammat tegel eller betongsten. Taken utgörs av flacka sadeltak. Dessa hus är mer nyanserade i sin arkitektur med en väl avvägd detaljutformning av fönster, balkonger och portar.



Figur 3. Stråk igenom befintlig bebyggelse norr om planområdet.



Figur 4. Väktargatan.

Ringarens förskola utgörs av en traditionell envåningsbyggnad med faluröd träpanel och sadeltak. Korskyrkan, som byggdes 2005, är uppförd i gult tegel med en oregelbunden form.

Gator och kvartersmark
Väktargatan är stängd för genomgående trafik och fungerar som matargata till intilliggande parkeringsplatser. Körbanebredden är 7,5 meter. Förgårdsmarken till befintlig bebyggelse är 4,5 meter. Möjligheten till rörelse genom området är begränsad och kan endast ske genom Väkargatans korsningspunkter eller via gc-tunneln i områdets mitt.

Markbehandlingen runt husen och av parkstråken är enkla och består av fria gräsytor med trädplanteringar eller häckar. Gångvägarna är belagda med asfalt. Belysningen utgörs av enkla vägarmaturer.

Trädvegetationen längs med Väktargatan och i de gröna områdena utgörs i huvudsak av lönn. Trädraden längs med Råbyvägen består av oxlar.


Figur 5. Bebyggelsen på Råbyvägens södra sida.


Figur 6. Bebyggelsen strax sydväst om planområdet.

4. Förslag, riktlinjer

Bebyggelse

Den föreslagna detaljplanen innehåller nya byggrätter för bostadsbebyggelse på ca 25 000 kvadratmeter BTA. Totalt kommer planen att ge möjlighet för en nybyggnation av ca 225 lägenheter. Planen inrymmer också en byggrätt på ca 2500 kvadratmeter BTA för uppförande av ett parkeringshus intill nuvarande E4:an. Utöver detta ges möjlighet för Ringarens förskola att utöka nuvarande byggrätt med 500 kvadratmeter BTA. I sammanhanget ska Väktaregatan öppnas och ges en annan sektion och gestaltning. Nya parkeringsytor ska tillskapas.

Stadsbyggnadsidé och planstruktur

Utgångspunkt
Den ringa bredden mellan Råbyvägen och Väktargatan i kombination med att motverka störningar från trafiken samt att ändå få in tillräckligt med solljus på de nordvästvända gårdarna har givit den uformade slutna kvartersstrukturen. Möjlighet ges med denna planstruktur att skapa en tyst gårdssida och en tydlig och sammanhållen fasad mot Råbyvägen.

Stadsbyggnadsidé

Målsättningen är att:

- den nya bebyggelsen i sin utformning och volym fångar upp såväl det större stadsrummets (Råbyvägens) skala som den angränsande bebyggelsens småskaligare karaktär. Detta ger ett intressant arkitektoniskt grepp som kan ge en spännande rytm och variation till stadsbilden.

- området i sin kvartersstruktur tar upp intilliggande bebyggelses kvartersformer och därmed ge känslan av tydliga stadskvarter med behagliga mått mot Råbyvägen.

- genomsiktligheten och rörelsen genom området stärks genom att de gröna gränderna genom befintlig bebyggelse och de offentliga gång- och cykelstråken från Kapellgärdesparken tas upp och förlängs genom de nya bebyggelsekvarteren.

Mot Tycho Hedens väg placeras ett parkeringshus som en solitär med organisk form som framgent har en möjlighet att spela mot den trafikplats som eventuellt skapas och nya byggnader som kan tillkomma längs Tycho Hedens väg.

Längs Råbyvägen skapas förutsättningar för ett mer tätt och tydligt gaturum, vilket kan fullföljas när nya byggnader kommer till stånd på gatans andra sida.

Väktargatan inramas av byggnader på ömse sidor och kan utformas till en behaglig småstadsgata.

Den nya strukturen förutsätter att befintlig trädstruktur längs Väktargatan och Råbyvägen tas ned för att ge plats år de nya kvarteren. En helt ny trädstruktur ska etableras i området längs gator och gröna stråk.



Figur 7. Planstruktur.

Byggnadsutformning och entréer

Den nya strukturen ger fem mindre bostadsgrupper med kvarterslängder på mellan 50- 55 meter. Mellan kvarteren skapas mindre gränder mot vilka entréer, uteplatser och balkonger kommer att finnas. Byggnaderna är fem våningar höga mot Råbyvägen och trappas från fem till tre våningar mot Väktargatan. I syfte att få en mjuk övergång mellan de trappade volymerna placeras en indragen byggnadskropp i två våningar ovanpå. Byggnaderna i gränden förskjuts samtidigt i sidled in mot gårdarna med en vidgad gränd som följd, vilket ytterligare medverkar till att skärpa upplevelsen av en minskad skala i mötet med Väktargatan.

Byggnadernas första bostadsvåning ligger cirka en meter ovan marknivån för att skydda bostäderna från insyn och andra störningar. Huvudentréerna till bostadshusen nås från gränderna och från gångvägen längs Råbyvägen. Under bostadskvarteret finns en källarvåning med plats för bil- och cykelparkering. Bostadsgården är upphöjd till bostädernas nivå. Garagenedfarterna är placerade mot Väktargatan, liksom soprummen. Huvudangöring för person- och andra transporter sker från Väktargatan. Allmän servicetrafik tillåts ske från gångvägarna i gränder och längs Råbyvägen. Dessa gångvägar anpassas också för brandbilars framkomlighet och uppställning.

Byggnadernas karaktär

De nya byggnaderna ska ha ett modernt formspråk.

Byggnadernas placering i det nya stadsrummet med sina skiftande förutsättningar ger också ramarna för vilken karaktär byggnaderna kan ges.

Byggnaderna längs Råbyvägen upplevs p.g.a. det stora öppna och raka gaturummet som en mycket tydlig sammanhållen enhet. Byggnaderna ska här ges:

- en relativt stram volymsbehandling för att markera en strävan efter större stadsmässighet.
- hörnen ska ges en omsorgsfull utformning. Speciellt de i bebyggelseområdets början och slut då dessa annonserar de nya kvarteren. Gavlarna kan med fördel ges ett förstärkt uttryck med uppbyggda gavelskivor eller mer tornliknande gavelutformningar. På dessa fasader tillåts balkonger och entréer att endast i begränsad omfattning sticka ut från fasadlivet.
- byggnaderna ska utformas i rimlig samklang med varandra men uppvisa en inbördes variation vad det gäller byggnadsdetaljer och färgsättning för att ge en spännande och variationsrik stadsbild över tid.



Figur 9. Inspirationsbilder.

Byggnadskropparna mot gränden förskjuts i både vertikal- som horisontalled. De kan ses som tre olika stora kuber, som placeras ömsesidigt förskjutna invid varandra i fallande skala mot Väktargatan. I kubernas hörn placeras med fördel fönster över hörn och/eller indragna balkonger.

De motstående sidorna har olika förutsättningar vad gäller solljus, fasaderna kommer därför naturligt att bli olika. Den södervända fasaden kommer att bli mer balkongbelastad och upplöst med fler fönsteröppningar än den norrvända fasaden. Gränderna mer informella karaktär gör det möjligt att acceptera större variationer mellan byggnaderna och mer udda formuttryck.

De fristående gavlarna längs Väktargatan ska upplevas som lätta och levande inslag i miljön. Förutsättningarna för detta är goda p.g.a. det solbelysta och lugna läget. I dessa bör stora fönsteröppningar kunna placeras med balkonger i hörnen mot söder.

Gårdsfasaderna är den naturliga placeringen för balkonger p.g.a. det lugna läget, och i många fall goda solförhållanden. De söder- och västvända fasaderna kommer att ha stora öppna partier och många balkonger. De små gårdarna har de största förutsättningarna för en mer individuellt präglad utformning.



Figur 10. Inspirationsbilder.

Den på taken placerade **indragna byggnadsvolymen** måste formas så att känslan av att skalan minskar från fem till tre våningar inte förtas. Den måste underordna sig helheten. Detta kan lämpligen uppnås genom att fasadmaterial och kulör är lika som byggnaden i övrigt.

Fasader och fasadmaterial

Fasaderna ska formas:

- så att de ges ett lätt och modernt uttryck med relativt enkla formelement och välformade detaljer.
- fasadernas ytskikt är i huvudsak slätputs, med relativt fin struktur.
- kulör väljes för att understryka lättheten, vita eller ljusa kulörer väljes lämpligen som dominant kulör. Kontrasterande kulörer kan användas som komplement, för att skapa en mer behagfull och inbjudande karaktär på enskilda fasader eller fasaddelar. Ljusa kulörer i gränder och på gårdar är särskilt viktigt att använda, för att ge skuggade fasader tillgång till indirekt solljus genom motstående solupplysta fasader. Utsatta fasaddelar, vid garageutfart, entréer etc, kan utformas på samma sätt som socklarna, vid större ytor ställs dock än högre krav på ytornas kvalitet.

Socklar ska utföras:

- i stenmaterial eller med släta betongelement med tydlig kvalitetskänsla i detaljutformningen. Betongelement med fina horisontella rillor kan vara ett alternativ.

Entréer ska formas:

- inbjudande och vackra. Utformningen varieras gärna mellan de olika bostadskvarteren, glaspartier och/eller glasade entrédörrar för trygghetens och välkomnandets skull, för övrigt kan materialen variera, partier av trä, rostfritt stål eller pulverlackat stål, ev. natursten som inramning.

Skärmtak ska utformas:

- med en enkel konstruktion för att ge en lätt känsla. Över entréer gärna transparent glas eller metallskivor. Över balkonger kan betongskärmar användas om de utformas med en tunn konstruktion. Undersida betongskärmar målas vita.



Figur 11. Inspirationsbilder.

Balkonger:

- utformas mot Råbyvägen med ett begränsat djup, som franska balkonger, med relativt öppna räcken.
- utformas i gränder och på gården relativt smala på grund av de trånga måtten, max 1,8 meter.
- balkongerna kan med fördel utformas olika mellan bostadskvarteren för att skapa variation i den nya bebyggelsen.
- räckena kan varieras i sin utformning, smidesräcken med tätt stående pinnar, räcken där glas dominerar, klarglas, mönstertryckt, blästrat eller färgat.
- balkongplattan bör göras tunn med slät, vitmålad undersidan, såvida inte balkongkanten döljs av ett neddraget räcke.



Figur 12. Inspirationsbilder.

Räcke vid altaner utformas:

- med tät nedre del och övre del av glas eller smidesstål. Den täta nedre delen syftar till att göra takbyggnaden mindre framträdande. Altanräcket bör utföras på ett likartat och med samma höjd runt hela altanen.

Glaspartier och fönster får utföras:

- med stor arkitektonisk frihet vad gäller fönsterstorlek och utformning. Båge och karm av klarlackat lövträ eller lackad metall, bröstningar av lövträ, natursten, profilerad plåt eller glas.

Takutformning

Taket och dess avslutningar ska utformas med samma noggrannhet som fasaden utformas.

Taken utformas:

- som sadeltak eller pulpettak med för funktionen lämplig takutformning, dock ej överstigande 27 graders taklutning.
- den indragna byggnadskroppen mot Väktargatan ges en så flack lutning som möjligt med hänsyn till valt takmaterial.
- vissa fullhöga gavlar och gavelskivor kan förekomma, dessa skall i så fall vara av samma material eller kulör som fasaden i övrigt.

Taken ska beklädas med:

- plåt i skiv- eller bandformat alternativt med tegelliknande takpannor. Kulörer väljs i en skala från grått till svart.
- byggnadsdetaljer på taken såsom luftnings- och ventilationsdon samt eventuella taksäkerhetsanordningar skall utformas i ett tidigt skede så att de utgör en integrerad del av takets gestaltning och ett tillskott till byggnadens karaktär. Detsamma gäller inte minst eventuella synliga hisstornsöverbyggnader. Dessa skall därtill placeras väl indragna från fasadlivet.
- byggnaderna skall ha markerade takfötter eller utsprång med utvändig avvattning i form av hängrännor och stuprör.



Figur 13. Inspirationsbilder.

Parkeringshus

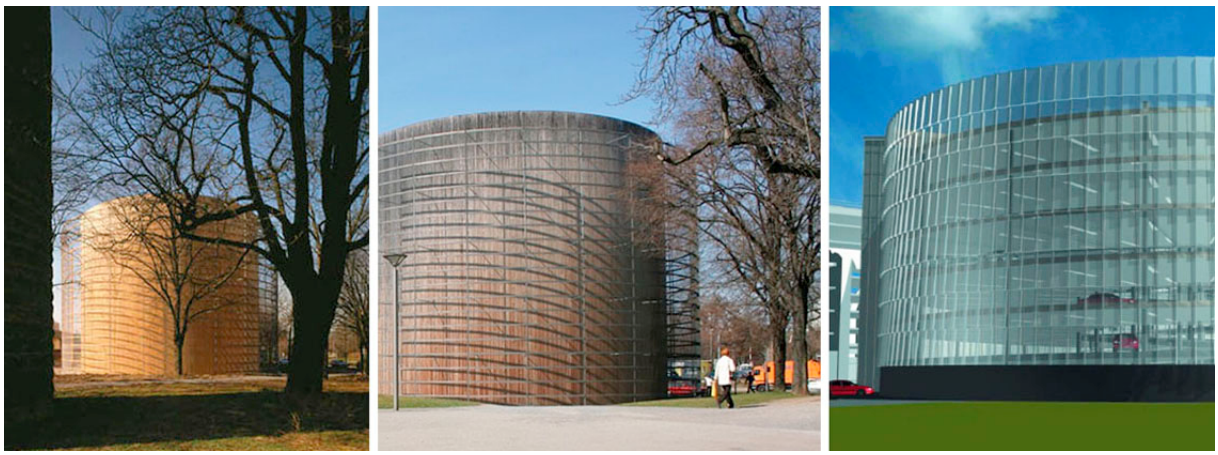
I korsningen Råbyvägen/Tycho Hedéns väg placeras ett parkeringshus som en solitär med omgivande park. Parkeringen består av fyra parkeringsplan, som ligger i en uppåtgående skruv i fyra plan, varav ett plan i källarvåningen.

Parkeringshuset kommer att få en framträdande placering i stadsbilden och skall därför behandlas med stor omsorg.

Byggnaden ska:

- ges en cylindrisk form, med en avskuren sida mot Väktargatan. Den avrundade formen ger parkeringshuset en lätthet och stark karaktär.
- ges en stomme av betong, utanpå denna hängs en fasad i form av en skärm. Fasaden ges en hög kvalitet motsvarande byggnadens utsatta och viktiga läge.

Skärmen kan exempelvis bestå av stående ribbor av trä, med bakomliggande glasskivor eller täta skivor eller av något slag av skivor, exempelvis slipade, vita betongskivor som hängs i ett facett-mönster utanför fasaden.



Figur14. Inspirationsbilder.

Ringarens förskola

Ringarens förskola ges möjlighet att byggas ut med ytterligare två enheter. Utbyggnaden sker åt söder. Det troliga är att utbyggnaden sker som en komplettering till befintlig byggnad för att uppnå en bra inre sammanhållen funktion. Den nya byggnadskroppen bör placeras i syfte att uppnå en tydlig upp-delning mellan förskolegården och parkerings- och logistiksidan.

Vid en tillbyggnad/nybyggnad kan följande vara ett stöd för utformningen:

- byggnaden ges variation i såväl horisontell- som vertikalled. Byggnadskroppen kan annars upplevas lång.
- takmaterial i form av sedumtak kan användas i syfte att stärka upplevelsen av solitär byggnad i ett grönt stråk.
- fasadmaterialet bör vara träpanel eller tegel eller puts med inslag av träpanel.
- jordnära färger som harmonierar med den omgivande bebyggelsens färgskala.



Figur15. Inspirationsbilder.

Byggnader för teknisk försörjning som miljöhus och pumpstation mm

Kommer att kompletteras senare.

Utemiljö

Gator och parkering

Råbyvägen

Råbyvägen som helhet är föremål för en separat studie inom projektet ”Den goda staden”. I aktuell plan läggs utrymmet fast mellan kvarteren och körbanan för gång- och cykelbana samt alléplantering.

Väktargatan

Väktargatans karaktär ändras när den nuvarande markparkeringen bebyggs med bostäder. Bebyggelsen ger gatan en helt ny inramning och en tydligare rumsavgränsning mot söder. Därmed blir gatan mer anpassad till sin funktion som kvartersgata.

Väktargatans körbara del minskas till 5 meter och kantas på båda sidor av parkering. Hela gaturummet indelas tydligt av förgårdsmark, gångbana, kantstensparkering, körbana, kantstensparkering med gatuträd, gångbana förgårdsmark.

Figur16. Inspirationsbilder.





Principen är att Väktargatan kantas med en strikt trädrad som bryts av öppna ytor med fria trädgrupper, vid parkeringsytorna mot Råbyleden och vid parkytan mot Ringarens förskola.

Framför Ringarens förskola öppnas en plats där cykel- och gångväg leder vidare. Platsen utformas med träd som står i en yta, gräs eller grus. Det senare har förebilder i franska bouleparker eller parktorget i Tensta, Stockholm.

Körbana och trottoarer kommer som tidigare att ha ytskikt av asfalt. Kantstensparkeringen utformas med ett avvikande markmaterial, stenmjöl, för att ge ett mjukare intryck, markera en annan funktion och ge träden en bättre förutsättning än asfalt. En fris avgränsar mot gatans asfalt och granitkantsten avgränsar mot trottoar.

Markparkeringar

När de nya bostadskvarteren byggs försvinner den parkeringsyta som AP-fastigheter har använt sig av tidigare. För att lösa parkeringsfrågan utformas nya parkeringsmöjligheter inom området. Gemensamt för alla nya parkeringsytor är att man i så stor utsträckning som möjligt blandar parkeringsrutor med trädplanteringar. Detta sker genom att spara befintliga träd samt komplettera med nyplantering.

Parkering längs Väktargatan
Väktargatan inramas på båda sidor av kantstensparkering. Kantstensparkeringen med trädplantering varvar varje parkering med ett träd. Parkeringsrutorna är 7 m , träden står med c-c avstånd 8 m. Träden skyddas mot påkörning med hjälp av trädskydd med 1 meters diameter. Hela ytan byggs upp av skelettjord för att skapa goda förutsättningar för träd. Parkeringsytan samsas även med garagenedfarter till Riksbyggens nya kvarter.

Parkering vid Korskyrkan
Korskyrkans parkering flyttas något för att ge utrymme för de nya kvarteren. Parkeringen ska omgärdas av häck alt. mur och ligga i liv med den nya bebyggelsen mot Råbyleden.





Figur17. Inspirationsbilder.

Nya markparkeringar inom grönstråk
I anslutning till befintliga bostadskvarters ytterkanter placeras mindre instick av parkeringar i de gröna stråken. Tidigare entrégator fungerar som angöring. Vid Ringarens förskola samordnas infarten med förskolans parkering. Förutsättningen för dessa parkeringar är att de underordnar och inordnar sig i parkstråken. Detta kan ske genom att markbeläggningen även fortsättningsvis utgörs av ett mjukt material, exempelvis stenmjöl eller armerade gräsytor. Befintliga träd ska sparas och kompletteras med nya träd i syfte att ge parkeringarna ett grönt tak.

Där gc-tunneln går under Råbyvägen planeras för nya markparkeringar. Parkeringen ska omgärdas av häck alt. mur. Kompletteringar av träd bör göras i den gröna kvarvarande zonen.

Gårdar

Byggnadernas u-form skapar skyddade och lugna gårdsmiljöer. Gårdarnas breddmått varierar mellan 26-33 meter. Gårdarna ligger på garagebjälklag, ca 1m upphöjda från Väktargatan, och avgränsas mot gatan med en platsgjuten ljus betongmur eller mur av stenmaterial lika husets sockel. En häck löper längs med murens överkant och ger ett grönt intryck av gårdar från Väktargatan. Trappor leder upp från Väktargatan till gårdarna.

Alla gårdar ges en gemensam utformning med en öppen, mjukt modulerad gräsyta, mindre träd och grupper av solitära prydnadsbuskar. Med variation av växtmaterial och placering får varje bostadsgård sin egen karaktär.

Sittplats och en mindre lekyta med sandlåda etc inordnas i gårdsplaneringen i bästa solläge. Lägenheterna på bottenplan har uteplatser mot gården. Uteplatser avgränsas med en häckplantering.



Figur18. Inspirationsbilder.

Grändgator

Utrymmet mellan kvarteren är en förlängning av befintliga gator i intilliggande bostadskvarter. Bredden mellan byggnaderna är som minst 10,4 m mot Råbyleden och ökar mot Väktargatan till 14,4 m. Marken utgörs av förgårdsmark och uteplatser för lägenheter på bottenvåningen. En smalare körbar yta i mitten medger angöring för sjuktransport och färdtjänst. Bottenvåningens golv ligger ca 1m ovan gatunivån, vilket ger upphöjda uteplatser som avgränsas mot förgårdsmarken och gatan av en stödmur och en häckplantering. Stödmuren är av platsgjuten ljus betong eller stenmaterial lika husets sockel. Grändgatan ska uppfattas som grön, med solitära buskar och träd på förgårdsmarken. All cykelparkering ligger i anslutning till entréerna.



Figur19. Inspirationsbilder.

Träd och parkstråk

Trädrad planteras i kantstensparkering längs Väktargatan. Trädrader planteras också längs vissa av grändgatorna mellan de nya husen.



Befintliga oxlar längs gång och cykelstråk mot Råbyleden ersätts av nya träd. Trädvalet påverkas av övrig planering kring Råbyleden och det är önskvärt att samma träd återkommer i denna sektion av Råbyleden. Karaktären hos det trädslag som väljs bör vara smalkronigt och tåla beskärning.

Trädplanteringar vid markparkeringarna mellan bef. bebyggelse ges en egen karaktär. Förslagsvis kompletteras med arter lika befintliga träd.

Figur 20. Inspirationsbilder.

Belysning

Belysningen har stor betydelse för områdets utemiljö. Ljussättningen är avgörande för att miljön ska bli trygg, säker och vacker. Valet av ljuskällor ska samspela med utformningen av den nya bebyggelsen samt underlätta orienterbarheten. Viktiga målpunkter, som entréer, skall vara väl upplysta.

Väktargatan
Gatubelysning finns idag längs Väktargatans norra sida. Dessa är av äldre modell och kan med fördel bytas ut för att passa Väktargatans nya utseende bättre. Det är viktigt att ljusstyrka och stolphöjd samordnas med övriga lokalgator i området.

Gårdar
Gårdarna belyses med avskärmad stolpmonterad parkbelysning på ca 3,5 m höjd. Ljuskällor är utformade för att undvika bländning i lägenheterna.

Gränder
Gränderna belyses med avskärmade armaturer på ca 3,5 m. Stolpmonterad. Utvändig entrébelysning placeras i skärmtaket vid varje entrédörr.

Garageinfart
Belysning placeras på fasad vid infarten.

Entréer
Utvändig entrébelysning placeras i skärmtaket vid varje entrédörr.

Gång och cykelbana
GC-banan innanför Råbyleden är del av ett övergripande stråk och belysningen bör samordnas.

Skyltning

All skyltning för publik information längs med gator, gång och cykelstråk skall vara utförd enligt den för staden gällande normen. Adress- och informationsskyltning vid entréer för besökande till eventuell förskola, för ett eventuellt parkeringshus, liksom för de boende i själva kvarteren, skall ha en gemensam utformning.

Medverkande

Gestaltningsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret, Uppsala kommun, Tema arkitekter och Riksbyggen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Caroline Johansson Fors
Planarkitekt

Diarienummer
2004/20091-1

Detaljplan för
Kvarngärdet 6:2 m fl fastigheter
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas i byggnadsnämnden under 2: a kvartalet 2007.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa. Kommunen ansvarar också för att de i planen angivna förändringarna av gatu- och parkmark kommer till stånd.

Exploatören/byggherren (Riksbyggen och AP-fastigheter) har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark. Flytten av Korskyrkans parkering ansvarar Riksbyggen för.

Marken mellan kv. Kyrkvärden och Tycho Hedens väg, planlagd för parkeringsändamål, ska i huvudsak fortsätta vara i kommunal ägo. Detta i syfte att bibehålla en handlingsberedskap för en framtida omvandling av markområdena kring gamla E4: an.

Byggtiden

Området kommer att byggas ut etappvis vilken innebär att nuvarande mark för parkering ska kunna nyttjas för detta ändamål under en viss övergångsperiod. De nya parkeringsplatserna kommer att anläggas efterhand som bostadskvarteren uppförs i syfte att minimera eventuellt bortfall under byggtiden.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Enligt miljöbalken är Miljökontoret tillsynsansvarig avseende eventuella störningar för närboende som uppkommer under byggtiden.

Markförvärv

Fastigheterna Kvarngärdet 1:22, 1:25, 59:1 samt 59:2 ägs av kommunen.

Fastigheterna Kvarngärdet 6:1-6:4 samt 8:1- 8:4 ägs av AP-fastigheter.

Kommunen avser försälja delar av Kvarngärdet 1:22 och 1:25 till Riksbyggen samt AP-fastigheter.

Riksbyggen har option på att förvärva den av AP-fastigheter ägda marken mellan Väktargatan och Råbyvägen omfattande fastigheterna Kvarngärdet 6:2 - 6:4 och 8:2 - 8:4.

Avtal

Ett exploaterings/försäljningsavtal mellan Riksbyggen och Uppsala kommun samt mellan AP-fastigheter och Uppsala kommun ska upprättas.

Ett plankostnadsavtal ska upprättas mellan Riksbyggen, fastighetskontoret och Uppsala kommun och finnas undertecknat när byggnadsnämnden antar detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Del av fastigheten 1:22 samt 1:25, på plankartan utlagda som B, parkering, ska föras till Kvarngärdet 6:1 och Kvarngärdet 8:1.

Fastigheten Kvarngärdet 59:2 samt del av Kvarngärdet 1:25, på plankartan utlagda som S1, skola, förskola, ska föras till fastigheten Kvarngärdet 59:1.

Korskyrkans parkering idag omfattande del av fastigheten Kvarngärdet 66:1 flyttas. Detta får till följd att en fastighetsreglering måste ske där del av fastigheten Kvarngärdet 1:22 förs till fastigheten Kvarngärdet 66:1 samtidigt som del av fastigheten Kvarngärdet 66:1 förs till en framtida fastighet för intilliggande bostadskvarter.

För kvartersmark, B1, bostadsändamål, samt P1, parkeringshus, kommer fastighetsbildning att ske och beröra fastigheterna Kvarngärdet 8:2 - 8:4, 6:2 - 6:4 samt delar av 1:22 och 1:25.

Rättigheter

Servitutet på fastigheten Kvarngärdet 59:1 till förmån för fastigheten Kvarngärdet 59:2 upphävs. Istället bildas ett servitut på den del av kvartersmarken till förskolan som är utlagd som y-område, marken ska vara tillgänglig för in- och utbackning från intilliggande parkering, till förmån för fastigheten Kvarngärdet 6:1.

Servitut för allmän gång- och cykeltrafik på kvartersmark ska bildas till förmån för intilliggande kommunalägd gatumarksfastighet Kvarngärdet 1:22 och Kvarngärdet 1:25.

För kvartersmark som berörs av u-områden på plankartan kan marken säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Eventuell flytt av ledningsstråk vid Råbyvägen kan bli aktuellt för att klara en trädplantering. I första hand ska alternativ sökas där ledningarna kan vara kvar i anslutning till planerat läge för trädallén.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

EKONOMI

Exploateringskostnader

När planen genomförs uppkommer kostnader för bland annat mark, planläggning, lantmäteriförrättning, förändringar på allmän platsmark m.m. som ska fördelas mellan olika parter.

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Mellan Uppsala kommun och Riksbyggen kommer ett avtal upprättas som bland annat reglerar ersättning för mark som kommunen överlåter till Riksbyggen, Väkargatans ombyggnation, ersättning av träd längs Råbyvägen och Väktargatan, ombyggnation av Råbyvägen (gc-väg, korsningspunkter, ledningsflytt) samt upprustning av Kapellgärdesparken och berörda anslutande parkstråk. Exploateringen kommer att stå för 25 % av Råbyvägens omvandling. Om inkomster via försäljning av kommunal mark ska lyftas in i budgeten för Råbyvägens totala ombyggnad får fortsatt arbete visa på.

Mellan Uppsala kommun och AP-fastigheter kommer ett avtal upprättas som bland annat reglerar ersättning för mark som kommunen överlåter till AP-fastigheter. Avtalet ska reglera att befintliga träd vid anläggningsskedet skyddas.

Mellan Riksbyggen och AP-fastigheter finns ett optionsavtal upprättat som reglerar ersättning för mark som AP-fastigheter överlåter till Riksbyggen.

Vid flytt av ledningar som berör ombyggnation av allmän platsmark eller kvartersmark, förskola, ska kostnadsansvaret regleras i särskilt markavtal mellan Uppsala kommun och berörd ledningsägare.

Vid eventuell flytt av ledningar på kvartersmark ska avtal tecknas mellan berörd exploatör och ledningsägaren.

Kostnaderna för flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetena sätts igång.

Fastighetsbildning kan begäras av kommunen eller av exploatören. I överenskommelsen om fastighetsbildning mellan berörda parter avtalas hur kostnaden för fastighetsbildning ska fördelas. Saknas överenskommelse beslutas kostnadsfördelningen vid lantmäteriförrättningen.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el och teleanslutningar bekostas av respektive exploatör enligt särskilda taxor.

Kommunala kostnader

Vid försäljning av kommunal mark tar kommunen ut en exploateringskostnad baserad på de kostnader som planförslaget ger upphov till avseende förändringar på allmän platsmark.

Planförslaget innebär att driftkostnaderna för Väktargatan ökar. Samtidigt försvinner driftkostnaderna för de parkeringsplatser som kommunen idag har mellan Väktargatan och Råbyvägen.

UTREDNINGAR

Utredningar

Som underlag för detaljplanen har bullerutredning, beräkning av luftpartiklar, solstudier, va-utredning samt studier av markföroreningar gjorts. Dessa utredningar har bekostats av exploatören.

Inför bygglov och byggprojektering måste geotekniska undersökningar göras.

Masshantering

En anmälan om schaktningskontroll ska göras till miljökontoret innan pålning och markarbeten påbörjas.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsala åsen. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Förorenad mark

Föroreningar har kunnat konstateras i marken på parkeringsytorna. Vid bortschaktning ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

Buller

En ljudmätning av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad och uteplats ska göras i bygglovskedet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från Tema arkitekter, Riksbyggen, AP-fastigheter, Ingemansson Technology AB, Stockholm och Uppsala läns Luftvårdsförbund funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2007. Handlingen reviderad i november 2007.

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Caroline Johansson-Fors
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-01-25
- utställning 2007-09-27
- antagande 2007-11-22

Laga kraft 2007-12-19