

Diarienummer
2005/20027-1



Detaljplan för
del av kv. Orgeln, Kvarngärdet
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-06-11



Handläggare: Caroline Johansson Fors, telefon 018-72 74 616.

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

Detaljplan för
del av kv. Orgeln, Kvarngärdet
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning daterad 2007-10-30*
- Behovsbedömning daterad 2007-07-20
- Bullerutredning daterad 2007-05-11, rev. 2008-07-02
- Riskanalys daterad 2006-11-10
- Solstudie, bilaga 1 till planbeskrivningen
- Luftstudie oktober 2006
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på mark som enligt gällande plan är utlagd för industriändamål. Planen omfattar totalt 310 lgh placerade i två slutna kvarter mellan Vattholmavägen och järnvägen. Portalgatan sträcker sig i nord-sydlig riktning mellan kvarteren. Parkeringen löses i huvudsak i källargarage under bostadsgårdarna. Våningsantalet varierar mellan fyra till sex våningar. Planen innehåller bestämmelser avseende buller och riskhänsyn.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planförslaget berör inga intressen enligt Miljöbalken kap 3 och 4. Planförslaget bidrar inte till att miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området begränsas i väster av järnvägen mot Gävle, i öster av Vattholmavägen, i söder av bostadsbebyggelse samt i norr av kontorsbebyggelse.

Areal

Områdets areal är 10,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av NCC AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Enligt översiktsplan för Uppsala stad 2002 är området omvandlingsområde för bebyggelse. Enligt program för Kapellgården 2001 ska området användas till bostadsbebyggelse.

Program för planområdet

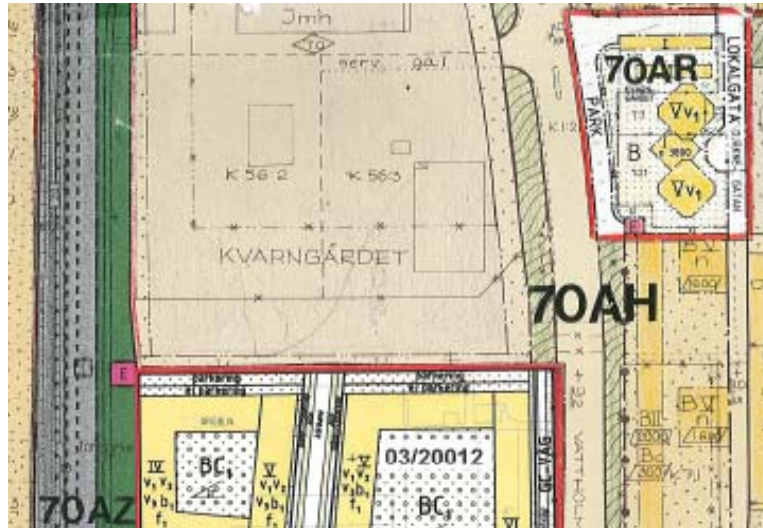
Planförslaget överensstämmer med programmet sånär som på att bebyggelsen generellt tillåts bli en våning högre. Motiveringen till detta är att tidigare planer tillåter fyra våningar mot järnväg till skillnad mot programmets tre samt att fem våningar nu konsekvent hålls längs med Portalgatan. Bebyggelsen bedöms kunna avslutas med en våningshöjd på sex våningar i syfte att skapa en tydlig ”port” in mot området. Vidare kan bebyggelsen norr om nu aktuellt kvarter bli föremål för studier där en högre bebyggelse än nuvarande kan tänkas vara möjligt att pröva. Detta talar för att en avslutning av aktuellt kvarter med en högre våningshöjd kan vara rimligt. En högre bebyggelse mot järnvägen kommer att ge problem för sjätte våningen där bullerdämpad sida inte kommer att klaras då samtliga fasaddelar utsätts för buller över 55 dB(A). Här kommer annat användningssätt att sökas.



Figur 1. Utdrag ur programmet från 2001.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För området gäller detaljplan Dp 70 AH fastställd 82-11-04. Planen anger att området skall användas för industri-, hantverks- och kontorsändamål. Gällande detaljplan söder om anger bostadsändamål (planlagt 2004) och norr om industri. Området norr om kommer att bli föremål för en särskild planprövning.



Figur 2. Utdrag ur gällande plan.

Krav på miljöbedömning

Lagkrav

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. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att ett genomförande av aktuell plan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna bedömning delades av Länsstyrelsen vid samråd kring behovsbedömningen, se yttrande daterat 2007-07-20. Planförslaget bedöms medföra en förändring av stadsbilden i positiv riktning. Bestämmelser avseende reglering av buller och riskfrågan har förts in på plankartan. Särskild grundläggning kommer att krävas samt att hänsyn tas till vattenskyddsområde och översvämningrisk. Eventuell förekomst av markföroreningar ska utredas vidare. Luftstudie är genomförd. Planförslaget bedöms stå i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och aktuellt program med undantag från våningshöjden.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BC

Bebyggelse

Inom området finns idag enplansbebyggelse för kontor, förråd mm. som avses rivas och ersättas med bostadsbebyggelse i 4-6 våningar i två slutna kvarter. Centrumverksamhet tillåts i syfte att möjliggöra service i huvudsak i bottenplan.



Figur 3. Området idag sett från norr längs Vattholmavägen.

IV-VI Byggnads- höjd

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till sex våningar med en högsta byggnadshöjd på 14.5, 17.5 och 20.5 m.

Takvinkel

Största takvinkel regleras till 20 grader vilket står i samklang med tidigare uppförd bebyggelse inom Kapellgärdet.

Byggrätt

Mot gårdarna tillåts inglasning av balkonger, takterasser och uteplatser i markplan, vilket är ett konsekvent genomgående grepp för bebyggelsen inom Kapellgärdet. Inglasning tillåts också mot järnvägen, då detta utgör västsida. Balkonger och uteplatser får kraga ut över byggrättslinjen med max 1.8 m mot gata och park och 2.2 meter mot gården. På gårdarna tillåts komplementbyggnader, förråd, cykelparkering med skärmtak, till max 100 kvm fördelat på max 40 kvm per enhet.

e₁

Största husdjupet är satt till 13 meter. In mot gården får husdjupet på max 35 % av fasadens längd överskridas med utbyggnader till en bredd av max 4 meter.

f₂

En utformningsbestämmelse har införts på plankartan avseende fasadens utformning mot Vattholmavägen. Då kvarterslängden här är närmare 100 m är det viktigt att fasaden ges en horisontell och/eller vertikal indelning.

I, f₃

Befintlig nätstation ges möjlighet att byggas ut. Vid en utbyggnad

gård ej parkering

ska byggnaden ges en god och stadsmässig gestaltning.

Kulturmiljö

Inom området finns inga fornlämningar eller byggnadsminnen.

Gårdar och friytor

Inom det slutna gårdsrummet finns goda möjligheter att ordna lekplatser för de mindre barnen. Bestämmelsen **gård** ställer krav på att träd och grönytor ska finnas på gårdarna. Bostadsgården ska utformas med stor omsorg kring detaljer i syfte att beakta olika målgruppers behov av stimulans, avkoppling och rekreation. Parkering får inte anordnas.

Förutom på gårdarna finns lekplatser i Kapellgärdesparken på 300-400 meters avstånd, samt Lötens sportfält på ca 500 meters avstånd. Inom stadsdelen finns en mindre park söder om kvarteret Orgeln.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Uppvärmning

NCC har en miljöpolicy som säger att man i sin verksamhet ska sträva efter att kontinuerligt minska klimatpåverkan med fokus på energi- och transportområdet. NCC har också infört en egen klimatdeklaration från den 1 januari 2008 som går längre än den energideklaration som staten kräver eftersom den tar hänsyn till byggnadens hela livscykel. Alla bostadshus som NCC bygger i egen regi klimatdeklarerar.

Offentlig service

Förskola finns på Djäknegatan och nås via en ny GC-tunnel under Vattholmavägen. På ca 1 km avstånd finns fyra skolor. Förskola utreds inom stadsdelen.

Kommersiell service

Avståndet till stadskärnans stora utbud av kommersiell service är ca 1 - 1,5 km.

Geoteknik och hydrologi

Marken består av lera till ca 25 – 40 meters djup. Pålning måste tillämpas vid grundläggning. Hänsyn skall tas till den känsliga grundvattenbalansen. En geoteknisk undersökning finns. Eventuellt kan risk finnas att sk sulfidlera finns i området.

Risk för översvämning finns vilket ska beaktas vid byggskedet.

Markföroreningar

Någon tidigare miljöfarlig verksamhet i området är inte känd. Området bör därför i huvudsak vara fritt från föroreningar. Fyllnadsjordar har dock tillförts området, varför metallföroreningar eventuellt kan förekomma. Eventuell förekomst av markföroreningar skall därför utredas.

Radon

Området ligger utanför riskområde för radon. Byggnaderna bör dock för säkerhets skull utföras radonskyddade.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En bullerutredning finns daterad 2007-05-11, rev. 2008-07-02, se bilaga 2. Planområdet gränsar till Ostkustbanan och Vattholmavägen och är utsatt för buller från dessa källor. Området ligger så pass centralt att avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer kan tillämpas.

m₁

Bestämmelsen **m₁** på plankartan har införts som reglerar att byggnaderna skall utformas så att:

- Bostäderna får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I de fall detta inte uppfylls ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet få tillgång till ljuddämpad sida, dvs högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå utanför fönster (45 dBA ekvivalent ljudnivå skall eftersträvas).
- Genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida mot gården skapas. Om enkelsidiga lägenheter orienteras mot trafiksidan (fasadsida där 55dBA ekvivalent ljudnivå överskrids) måste en ljudutredning upprättas som visar att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster och max 70 dBA maximal ljudnivå.
- Bullernivån inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor får inte överstiga 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå (Ljudklass B).
- Varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden. Trafikbullernivån på uteplatsen får inte överstiga 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå .
- Vibrationshastigheten får inte överstiga 0,4 mm/s.
- Magnetfältsvärde på 0,2 uT får inte överskridas.

m₂

I syfte att klara ovan ställda bullerkrav krävs bullerskyddsskärmar av glas där kvarteren inte sluts. Bestämmelsen **m₂** möjliggör detta.

Ett bullerplank ska uppföras mot järnvägen vilket illustreras på plankartan. Bullerplanket ska uppföras mot järnväg med en höjd av minst 3 meter över rälsöverkant och på ett avstånd mellan skärm och spårmitt för närmaste spår på 4,5 meter. Kostnaden för uppförandet regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och NCC AB.

Risikanalyt

f₁ Planområdet ligger i anslutning till farligt godsled. Föreslagen bebyggelse håller ett avstånd på ca 25 meter mellan spårmitr och närmaste husfasad i enlighet med riktlinjerna i gällande program för Kapellgårdet. Krav på fasadmateriel, fönsterval, ventilationssystem och luftintag i riktning mot järnväg ställs i detaljplanen i enlighet med rekommendationer från Briab, Brand och Riskingenjörerna AB, i riskanalys daterad 2006-11-10.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Lokalgata Portalgatan, som utgör allmän platsmark, lokalgata, dras norrur mellan de två nya bostadskvarteren för att norr därom dras rakt österur och anslutas till Vattholmavägen.

Mot Vattholmavägen bevaras allén. Mellan allén och kvarteren går en övergripande GC-väg, där taxi, utryckningsfordon och sopbil har tillåtelse att köra.

Utfartsförbud Utfartsförbud gäller mot Vattholmavägen i övrigt.

q Mot kvarteret norr om ligger gatumarken som allmän platsmark, då detta kvarter kommer att få en mer offentlig karaktär. Parkeringsgatorna söder om utgör kvartersmark som ska vara gemensam för södra och norra kv Orgeln. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas.

x I syfte att knyta ihop Vattholmavägen och det övergripande GC-stråket vid järnvägen förläggs parkeringsgatorna med x-område, dvs mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Trafikflöden

Trafiken på Vattholmavägen som belastas med 10.000 fordonsrörelser per veckomedeldygn kan beräknas öka med c:a 1000 fordonsrörelser per veckomedeldygn.

Skolvägar

Skolorna kan nås via gång- och cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Vattholmavägen på 0 – 200 meters avstånd med bussar med 10 – 15 minuters turtäthet. Vattholmavägen utgör en viktig länk i det planerade stomlinjenätet.

Parkering, angöring och utfart

Parkering sker dels på P-platser på mark och dels i garage under husen. Angöring kan ske längs Portalgatan. Tillkommande bebyg-

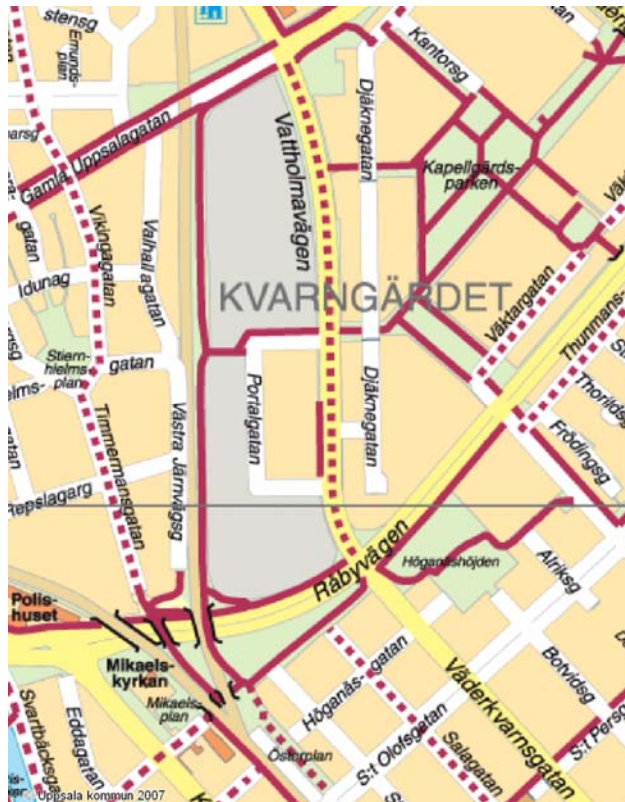
gelse skall uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att det skall finnas minst 9 parkeringsplatser per 1000 kvm boarea.

Cykelparkering

Cykelparkering kan ske på gårdarna samt i källargarage.

Gång- och cykeltrafik

I öster längs järnvägen går en gång- och cykelväg som ansluter området till det övergripande cykelvägnätet. Såväl gamla som alla nya gator och vägar i området utrustas med gång- och cykelbanor.



Figur 4. Cykelkarta 2006.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Serviser till vatten och avlopp ligger i de kommunala gatorna.

Värmeförsörjning

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Området ansluts till elnätet. Någon särskild transformatorstation behövs inte i området. Ledningar kan komma att behöva flyttas. Befintlig nätstation beläggs med E-område.

E

Tele

Ledningar för tele och bredband kan förläggas i de allmänna gatorna.

Avfall

I markplanet ligger fyra rum för källsortering i vardera kvarteret. Inget trapphus har större avstånd än 57 meter utomhus till källsorteringsrum. Hälften av trapphusen har kortare väg än 20 meter. För att åstadkomma så korta avstånd som möjligt vid transporter från källsorteringsrum till renhållningsfordon förutsätts att renhållningsfordonen får köra på GC-vägen längs Vattholmavägen.

Administrativa frågor

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

PLANENS- KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om planen inte genomförs kommer den nuvarande verksamheten i en lågt exploaterad bebyggelse att finnas kvar. Trycket att bebygga området kvarstår.

Miljömässiga konsekvenser

Stadsbild

Kvarteret Orgeln utgör del i en stadsdel under omvandling från ett lågt flackt småindustriområde till en relativt tät kvartersstad vilket kommer att innebära en betydande förändring av stadsbilden och stadslivet i denna del av staden i positiv bemärkelse. Planförslaget följer i huvudsak programmets riktlinjer avseende skala, kvartersmått och gestaltning.

Kulturarv

Aktuell detaljplan berör inga kulturvärden av internationell, nationell eller lokal karaktär. Planområdet gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården MB 3:6 omfattande Uppsala stad inkluderande Svartbäcken. Svartbäcken är i översiktsplanen också definierat som område med särskilt värdefull bebyggelsemiljö i enlighet med KF:s beslut 1988. Ny bebyggelse i relation till dessa värden har utretts i programmet. Aktuellt planförslag håller sig i huvudsak inom programmets ramar avseende skala och byggnadshöjd samt vad som tidigare prövats för redan uppförd bebyggelse inom Kapellgärdet.

Naturmiljö (vegetation och djurliv)

Aktuell detaljplan berör inga naturvärden av internationell, nationell eller lokal karaktär. Området utgörs av redan ianspråktagen mark och någon grönska av bevarandevärd karaktär finns inte. Allén mot Vattholmavägen ska bevaras och läggs inom allmän platsmark i planförslaget.

Rekreation och friluftsliv

Aktuell detaljplan berör inga skyddade eller definierade rekreativa värden av nationell karaktär. Målsättningen från programmet med ett parkstråk med gång- och cykelväg längs med Ostkustbanan fullföljs även i aktuellt detaljplaneförslag. I övrigt kommer en gång- och cykeltunnel anläggas under Vattholmavägen för kontakt med Kapellgärdesparken.

Mark och vatten

Markförhållanden

Marken utgörs av lera och kommer att kräva pålning vid grundläggning. Källarvåningar och garage ska utföras vattentäta. Hänsyn ska tas till den känsliga grundvattenbalansen. En översiktligt geoteknisk utredning finns framtagen. Förekomst av sulfidlera kan finnas.

Markföroreningar

Inom aktuellt område har inga kända miljöfarliga verksamheter pågått. Området bör därför i huvudsak vara fritt från markföroreningar. Fyllnadsjordar har dock tillförts området varför metallföroreningar kan förekomma. Eventuell förekomst av markföroreningar ska därför utredas.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden inom området. Byggnaderna bedöms dock behöva utföras radon-skyddade.

Transport, kommunikation, teknisk försörjning

Planområdet ligger i anslutning till Ostkustbanan som är av riksintresse för järnvägskommunikation MB 3:8. I gällande program för Kapellgården 2001 tog man i samråd med berörda myndigheter ställning till att ett skyddsavstånd på ca 25 meter mellan spårmittpunkt och närmaste fasad skulle gälla som riktlinje för fortsatt detaljplanläggning. Tidigare planer för fastigheten Kvarngården 1:6 och för södra delen av kv. Orgeln är uppförda i enlighet med denna riktlinje samt med planbestämmelser omfattande byggnadstekniska krav avseende fasadmateriell, ventilation m.m. Vidare införs bestämmelser i planen avseende buller.

Mark- och vattenresurser

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon. För bostadsbebyggelse innebär detta att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå.

Området kommer att anslutas till stadens fjärrvärmenät.

Hälsa och säkerhet

(grad av påverkan som planen ger upphov till)

Rekreation

En god tillgänglighet till Kapellgärdesparken, som är den närmaste stadsdelsparken, uppnås via ny gång- och cykeltunnel under Vatt-holmavägen.

Solförhållanden

Planområdet gränsar till befintlig kontors- och bostadsbebyggelse. Solstudier finns framtagna. Befintlig bebyggelse skuggas inte nämnvärt, se bilaga 1. Gårdarna håller väl tilltagna mått på 40 * 60 meter.

Luft och partiklar

Ett genomförande av aktuell detaljplan bidrar till att sluta stadsrummet kring Vattholmavägen. En rapport för beräkning av inandningsbara partiklar (PM10) har tagits fram av Uppsala och Stockholms luftvårdsförbund beräknat på dygnsmedelvärdet angivet som 90-percentil. Beräkningen utgår från att hela Vattholmavägen bebyggs på båda sidor dvs att även parkeringsområdena på Vattholmavägens östra sida bebyggs. Beräkningarna har gjorts för utbyggnadsår 2012 med nuvarande trafikmängder och prognostiserade för år 2020 som underlag. I nollalternativet år 2012 dvs utan planerad bebyggelse längs Vattholmavägen är haltnivån för PM10 32-33ug/m³ där dubbelsidig bebyggelse planeras. I utbyggnadsalternativet år 2012 är haltnivåerna längs Vattholmavägen på avsnitten med dubbelsidig bebyggelse 34-36ug/m³. Halterna är avlästa ca 4m från fasaderna. Att halterna inte blir högre i utbyggnadsalternativet beror på det breda gaturummet dvs det stora avståndet mellan fasaderna. En byggnation inom planområdet i enlighet med planförslaget bidrar inte till att miljö kvalitetsnormerna avseende PM10 i detta gatuavsnitt överskrids. Partikelhalten kommer dock när samtliga planer som pågår längs Vattholmavägen är genomförda att öka något.

Halterna för kvävedioxid bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormerna.

Trafikmängd

Aktuell detaljplanen kommer att uppskattningsvis alstra mellan 600-900 fordon rörelser per dygn till och från stadsdelen. Den trafik från planområdet som ska söderut kommer med stor sannolikhet välja Råbyvägen och nuvarande E 4: an. Planområdets läge gör att bra och attraktiva alternativ finns till bilen. Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till stadens centrala delar och har goda kollektiva förbindelser. Vattholmavägen är i trafikplanen också utpekad som förslag till del i en framtida stomlinje för kollektivtrafiken mellan Gamla Uppsala och resecentrum. Den nya bebyggelsen ersätter befintliga verksamheter som tidigare belastat stadens trafiknät i viss omfattning. Väderkvarnsgatan där det idag föreligger problem med luftkvalitén bedöms belastas i mindre omfattning.

Gång- och cykeltrafik

En tunnel planeras under Vattholmavägen i syfte att knyta ihop stadsdelen med Kapellgärdesparken. Gång- och cykelstråket längs banvallen görs attraktivare. Gång- och cykelnätet är i övrigt väl utbyggt kring Kapellgärdet. Inom projektet "Den goda staden", ett samarbetsprojekt mellan kommunen, Banverket och Vägverket m.fl., pågår studier av Råbyvägen och möjligheterna att omdirigera gatan och ge den en funktion och utformning av stadsgata. Detta skulle bidra till att ytterligare stärka stadsdelens kontakt med stadskärnan.

Hälsa och säkerhet (grad av påverkan från omgivningen)

Buller

En bullerutredning finns framtagen daterad 2007-05-11, rev. 208-07-02, se bilaga 2. Planområdet ligger i anslutning till Ostkustbanan och Vattholmavägen och respektive kvarter är utsatt för buller från dessa källor. Mot järnvägen uppgår bullernivåerna till som mest 64 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maxnivåerna till upp emot 86 dB(A). Mot Vattholmavägen ligger ekvivalent ljudnivå mellan 61-62 dB(A) och maxnivåerna mellan 71-75 dB(A). Nivåerna avtar inåt området. De slutna gårdarna gör att ljuddämpad sida kan skapas. De maximala ljudnivåerna överstiger som helhet inte 70 dB(A) på gårdarna. Områdets läge bedöms ligga centralt och avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer tillämpas därför. En högre bebyggelse mot järnvägen kommer att ge problem för sjätte våningen där bullerdämpad sida inte kommer att klaras då samtliga fasaddelar utsätts för buller över 55 dB(A). Här kommer annat användningssätt att sökas.

Bullerplank krävs längs med järnvägen. Kostnaderna för uppförandet ska regleras i ett exploateringsavtal.

Riskhänsyn

Planområdet ligger i anslutning till farligt godsled. Föreslagen bebyggelse håller ett avstånd på 25 meter mellan spårmittpunkt och närmaste husfasad i enlighet med riktlinjerna i gällande program för Kapellgärdet. Krav på fasadmateriäl, fönsterverk, ventilationssystem och luftintag i riktning mot järnväg kommer att ställas i detaljplanen i enlighet med rekommendationer från Briab, Brand och Riskingenjörerna AB i riskanalys daterad 2006-11-10.

En acceptabel risknivå kommer inte att kunna uppnås fullt ut i enlighet med Räddningsverkets definierade riktlinjer. Riskerna förknippade med Ostkustbanans sträckning förbi kv. Orgeln bedöms i många avseende dock vara betydligt lägre än genomsnittlig järnvägssträckning på grund av god standard och avsaknad av skarpa kurvor och växlar. På grund av reglerad hastighet förbi resecentrum på 40 km/h håller tågen relativt låga hastigheter under 100 km/h.

Riskenivån bedöms ligga inom område där risker kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna dvs i relation till kostnad och nytta. Mer än hälften av Kapellgärdet är färdigbyggt med utgångspunkt i andra förutsättningar än nu rådande. Några möjligheter att få ut exploateringskostnader och därmed finansiera ett urspårningskydd för hela Kapellgärdets nya stadsdel finns inte. Ett urspårningskydd förbi kv. Orgeln på en sträcka av 150 meter kan möjliggöras men nyttan i relation till kostnaden kan diskuteras då situationen för övrig bebyggelse inom Kapellgärdet kvarstår. Förutom allmänna och generella krav i plan- och bygglagen och miljöbalken på människors hälsa finns inga tillämpbara riktlinjer avseende skyddsavstånd till järnväg med farligt gods. Länsstyrelsen i Uppsala

la län har inte definierat några givna normer för riskkriterier och vilka risker som anses acceptabla i länet. I arbetet med översiktsplanen för staden 2002 och i efterföljande program och detaljplaner som gjorts i anslutning till järnvägen efter 2002 har länsstyrelsen i samråd med kommunen samtyckt till ett riskavstånd på 25 meter.

Översvämningssrisk

Marknivån inom planområdet är mellan +8,8 och + 9,2 meter vilket ligger över Fyrisåns 100-årsflöde, +8, 3 meter (RH 2000), men inom beräknat högsta dimensionerande flöde för Fyrisån, + 9, 4 meter (RH 2000). Översvämningssrisken skall beaktas och känsliga installationer och tekniska anläggningar i t ex källare samt hantering av miljöfarliga ämnen bör inte finnas på nivåer under +8,3 meter.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger relativt centralt i staden. Utbyggd kommersiell och offentlig service finns i dess närhet liksom tillgång till fritidsanläggningar och rekreationsområden. Tillgången till närströvsområden 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 stadsdelpark 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.

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis 650 nya boende i ca 310 bostäder. De planerade lägenheterna har varierande storlekar och möjliggör en blandad boendegrupp med äldre, barnfamiljer ungdomar. Byggherren har för avsikt att sälja de planerade lägenheterna som bostadsrätter.

MÅLUPP- FYLLELSE

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 uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-

sammanhang. 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**

I planarbetet har deltagit tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret. Underlag till den föreslagna utbyggnaden har erhållits från NCC AB samt AIX Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2008

Christina Gortcheva
tf planchef

Caroline Johansson Fors
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-08-28

Antagen av byggnadsnämnden

2009-05-14

Laga kraft

2009-06-11

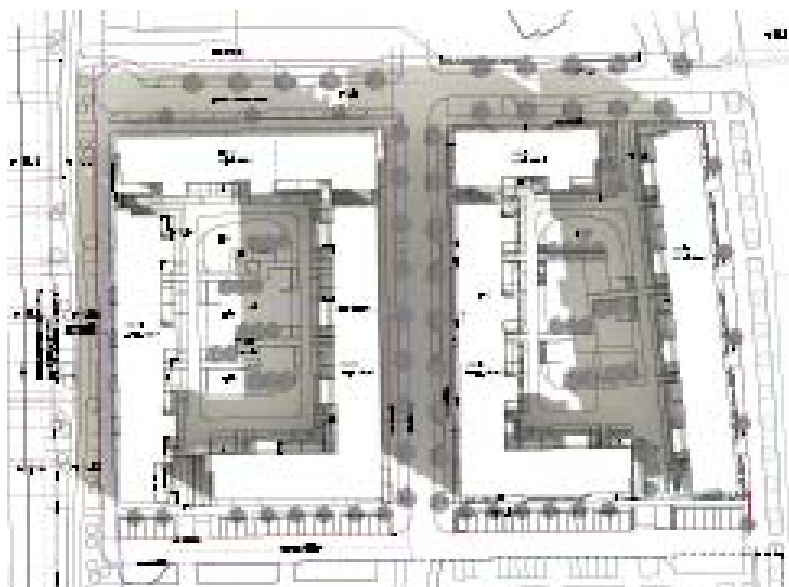


Fig. 3 Skuggbild vid vårdagjämning kl.: 0900



Fig. 4 Skuggbild vid vårdagjämningen kl.:13.00

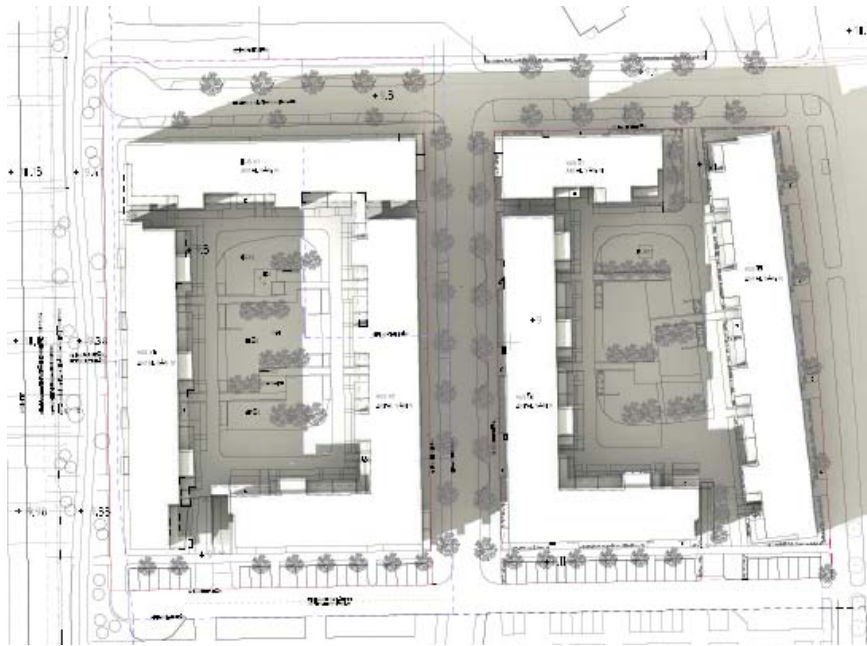


Fig. 5 Skuggbild 21 mars kl.:16.00

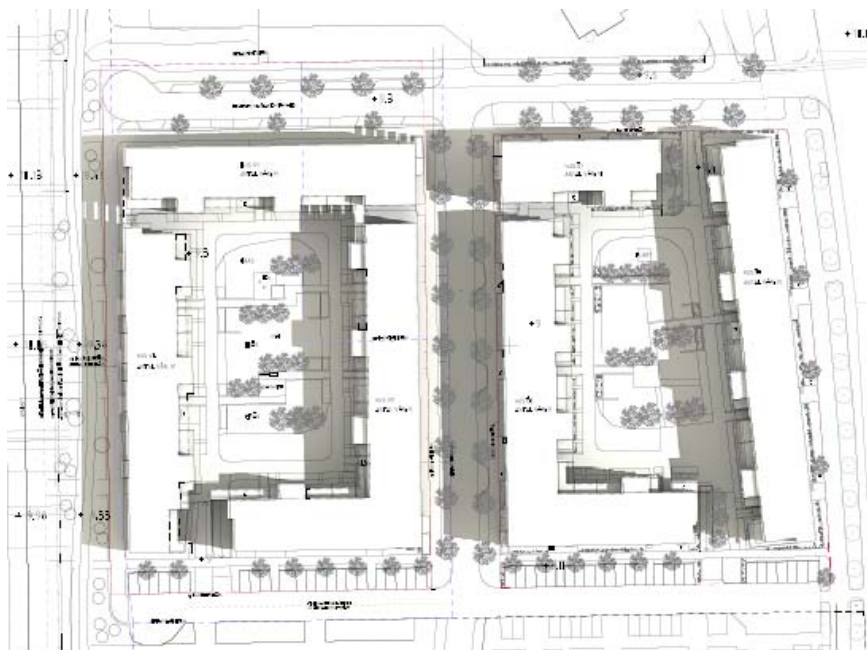


Fig. 6 Skuggbild 21 juni kl.: 09.00

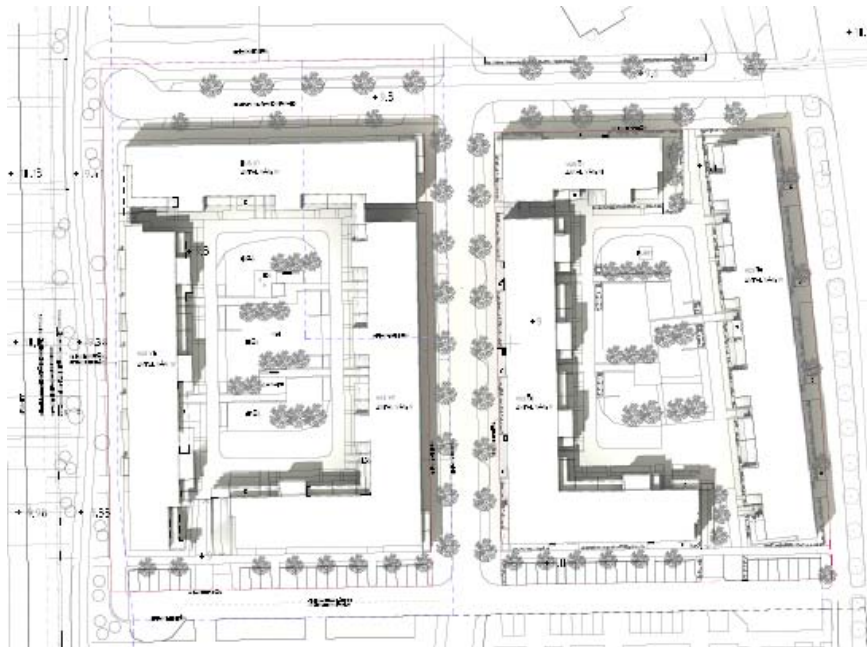


Fig. 7 Skuggbild 21 juni kl.:12.00

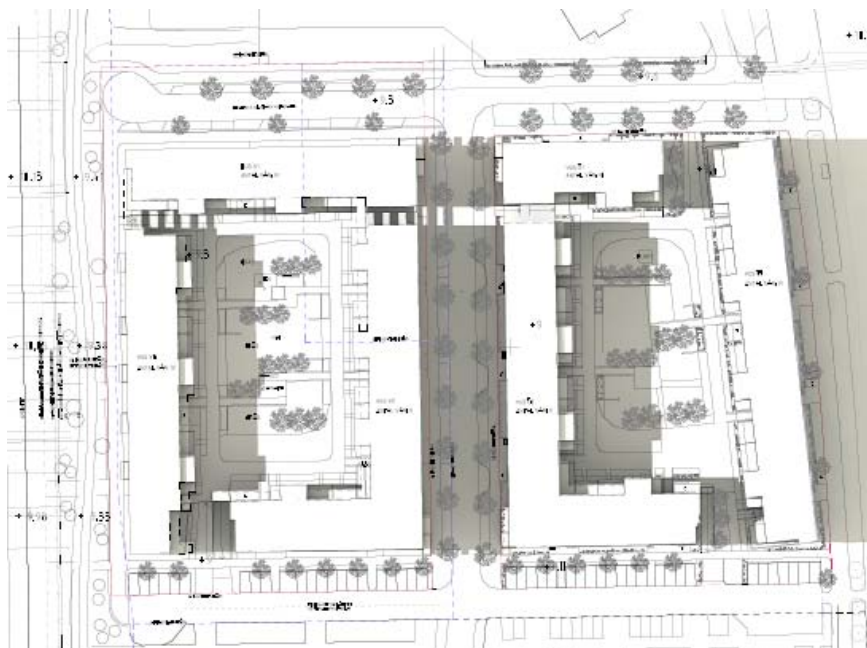


Fig. 8 Skuggbild 21 juni kl.:16.00

Detaljplan för
del av kv. Orgeln, Kvarngärdet
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planen är ute på samråd under januari samt februari månad 2008. Utställning beräknas ske i september 2008 och antagande i Byggnadsnämnden i oktober/november 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

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

Det åligger byggherren att vidta åtgärder för att minska störningar från omgivande kommunikationsleder.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna gator och vägar i området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden behandlar planärendet för antagande. Detta avtal ska bland annat reglera:

- kostnaden för uppförandet av ett bullerplank mot järnvägen. I avtalet ska de av Banverket definierade systemkraven som ställs på bullerskärmar finnas med.
- marköverlåtelse och finansiering av allmänna anläggningar
- kostnaderna för att iordningställa parkstråket längs järnvägen
- samordning och fördelning av kostnaderna för eventuell ledningsflytt som berör allmän platsmark.

En gemensamhetsanläggningen för angöringsgatan mellan fastigheterna Kvarngärdet 56:3, 56:7, 56:2 och 58:1 avses bildas. Anläggnings- och skötselkostnader fördelas lämpligast mellan berörda

parter i samband med lantmåteriförrättningen vid bildandet av en gemensamhetsanläggning.

FASTIGHETS RÄTT **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

”Angöringsgatan” söder om de båda bostadskvarteren utförs lämpligast som en gemensamhetsanläggning tillsammans med kvarteren söder därom.

Servitutet på Kvarngärdet 56:1 ersätts av den allmänna lokalgatan och kan därmed upphävas.

Den tomtindelning för del av kv. Orgeln som vann laga kraft 1983-10-31, upphör att gälla.

EKONOMI

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

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.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el och teleanslutningar bekostas av exploatören enligt gällande taxor.

Kabelutsättning ska begäras innan eventuella markarbeten. Befintliga fjärrvärmeanläggningen ska hållas tillgängliga för Vattenfall under byggtiden.

Inlösen, ersättning

Kommunen ska lösa in mark som ska användas som allmän gata.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har utförts av NCC Teknik daterad 2005-12-30.

Buller

En bullerutredning har utförts av Ingemanssons AB daterad 2007-05-11.

Luftföroreningar

En utredning av luftföroreningar har utförts av Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund daterad oktober 2006.

Risikanalyt

Briab, Brand och Riskingenjörerna AB har gjort en riskanalys daterad 2006-11-10.

Vatten- och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Markföroreningar

Någon tidigare miljöfarlig verksamhet i området är inte känd. Området bör därför i huvudsak vara fritt från föroreningar. Fyllnadsjordar har dock tillförts området, varför metallföroreningar eventuellt kan förekomma. Eventuell förekomst av markföroreningar skall därför utredas.

Sulfidlera kan förekomma.

Masshantering

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret. Underlag till den föreslagna utbyggnaden har erhållits från NCC samt AIX Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2008

Christina Gortcheva
tf planchef

Caroline Johansson Fors
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-08-28

Antagen av byggnadsnämnden

2009-05-14

Laga kraft

2009-06-11