

Handläggare
Torsten Livion
018-727 47 28

Diarienummer
PLA 2012-020195

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Bredablick

Dragarbrunn 5:6 m fl

GRANSKNINGSTID fr.o.m. 2014-08-21 t.o.m. 2014-09-10



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB)	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens 7 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner och befintlig markanvändning.....	5
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild - gatubild	8
Kulturarv	9
Stadsbild – gestaltning och stadssiluett.....	10
Offentlig och kommersiell service.....	15
Friytor	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	17
Mark och geoteknik	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning	28
PLANENS GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska åtgärder	29
Tekniska åtgärder	30
Ekonomiska åtgärder.....	31
Fastighetsrättsliga åtgärder	31
PLANENS KONSEKVENSER	33
Sociala aspekter	34
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	35

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (2010:900).

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning daterad 2013-05-06 (inför samrådet)
- Bullerutredning daterad 2014-06-10 (inför granskningen)
- PM om riktvärde för buller utanför ett fönster per boningsrum samt om ljuddämpad sida, daterat 2014-01-30 (svar på synpunkter från länsstyrelsen efter samrådet)
- Miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk undersökning och vibrationsbedömning
- Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

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

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram som en så kallad byggherreplan av Reierstam arkitektur & projektutveckling AB genom Göran Reierstam, arkitekt SAR/plankonsult, på uppdrag av byggherren Inpress AB tillsammans med HSB Produktion AB. Illustrationer har upprättats av Fidjeland arkitektkontor AB liksom solstudier. Bullerutredning har tagits fram av ÅH Akustikkonsult genom Anne Hallin. Geoteknisk undersökning och miljöteknisk markundersökning har utförts av Geosigma AB. Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid har utförts av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Bredablick utgör idag ett rutnätskvarter bestående av ungefär lika delar bostäder som verksamheter i form av kontor och skolverksamhet. Bebyggelsen i kvarteret härstammar från olika epoker. Kvarteret är idag inte helt kringbyggt utan har ett par öppningar mot omgivande gator. Mellan två huskroppar mot Kungsgatan finns idag en knappt 25 meter bred öppning som inrymmer en byggrätt för ett nytt bostadshus enligt den tidigare detaljplanen. Planen syftar till att komplettera kvarteret med ett nytt flerbostadshus som till stor del bygger för denna öppning och får en större utbredning som ett lamellhus i det inre av kvarterets gårdsrum.

Byggherren för det aktuella projektet är Kungsblick AB, som är ett samägt projektbolag bildat av fastighetsägarna som omger planområdet: Inpress AB och HSB. Dessa har tillsammans under år 2011 anlitat tre olika arkitektkontor som genom parallella uppdrag gjort förslag till ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Vinnande förslag har utsetts av byggherren i dialog med Uppsala kommun genom byggnadsnämndens presidium. Det vinnande förslaget har upprättats av Fidjeland arkitektkontor och har utgjort underlag för detta detaljplaneförslag i fråga om volym och utbredning för ny bebyggelse.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen innefattas av riksintresse för kulturmiljövård, Uppsala stad K40 A. Planområdet påverkas även av höga bullernivåer från omgivande gata och järnväg samt kan vara påverkat av partiklar som alstrats av Kungsgatans trafik.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning upprättas, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning daterad 2013-05-30 har upprättats. Bedömningen visar sammantaget att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013-06-19 att godkänna behovsbedömningen.

Samråd med länsstyrelsen kring detta ställningstagande har hållits i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av hos plan- och byggnadsnämnden och på Uppsala kommuns webbsida.)

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

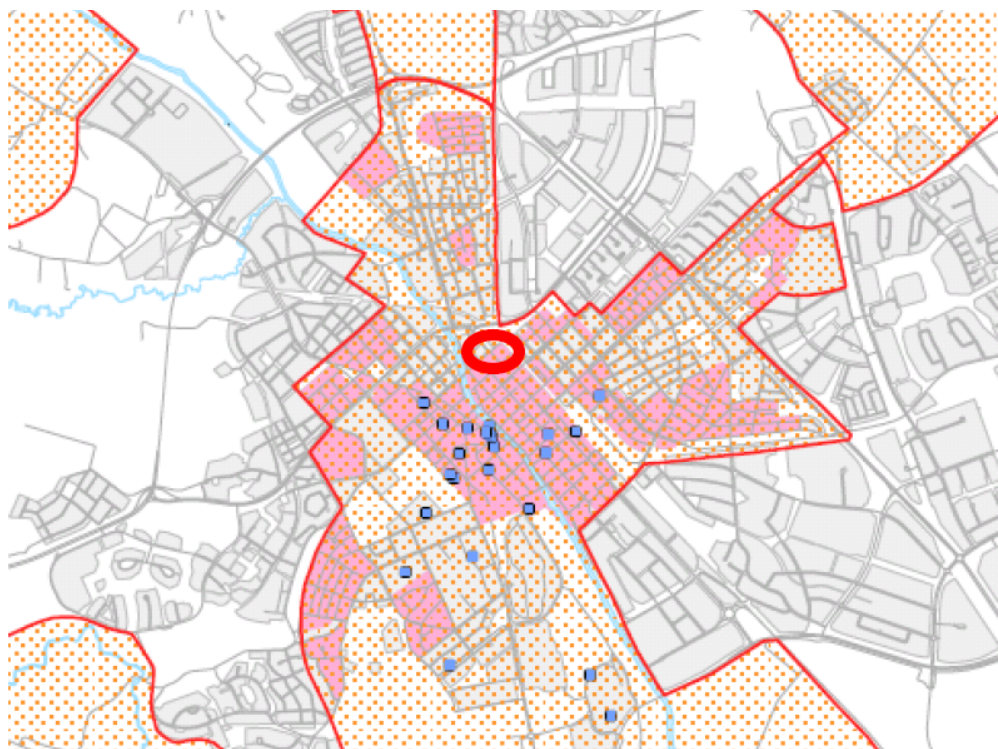
Miljöbalkens 7 kapitel

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala- och Vatt-
holmaåsarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*. Tomten ingår i området *Stadskärnan* med kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse enligt ett beslut i kommunfullmäktige 1988. I översiktsplanen beskrivs det aktuella området som tillhörande stadskärnan och innerstaden, där vikten av en levande stadskärna ska beaktas i utvecklingen av bebyggelsen, vilket bland annat innebär att lokaler i bottenvåningar i gatuliven ska säkerställas. Planen anger också att byggnadshöjden ska hållas nere i den i den historiska stadskärnan. Utanför denna kan dock ny bebyggelse som är högre än kvartersstadens skala prövas.

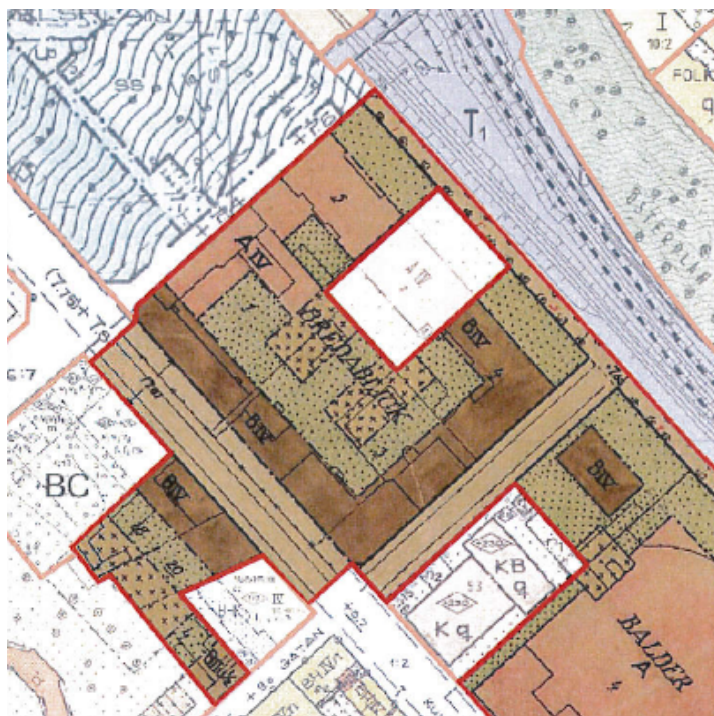


Karta över definierade kulturmiljöområden inom Uppsala tätort: Det aktuella planområdet (inringat) ligger både inom riksintresseområde för kulturmiljövården och inom område för särskilt värdefull bebyggelse enligt kommunfullmäktigebeslut 1988.

Detaljplaner och befintlig markanvändning

I kvarteret gäller *Detaljplan för trakten kring Järnbrogatan 1*, som vann laga kraft 1938. För kvarteret Bredablick är större delen av byggrätten bostadshus i fyra våningar längs kvartersgränsen, vilket även innefattar det aktuella planområdet. Kvarteret består idag av sex fastigheter varav tre utgörs av rend-

lade bostadshus fördelade på lika många bostadsrättsföreningar som ägare. De båda andra bebyggda fastigheterna (Dragarbrunn 5:1 och 5:4) utgörs av hus som används för kontor och utbildningsverksamhet; bland annat kommunal musikskola. Dragarbrunn 5:6 är en i huvudsak obebyggd fastighet.



Utdrag ur den gällande detaljplan som innefattar kvarteret Bredablick

STADSBYGGNADSVISION

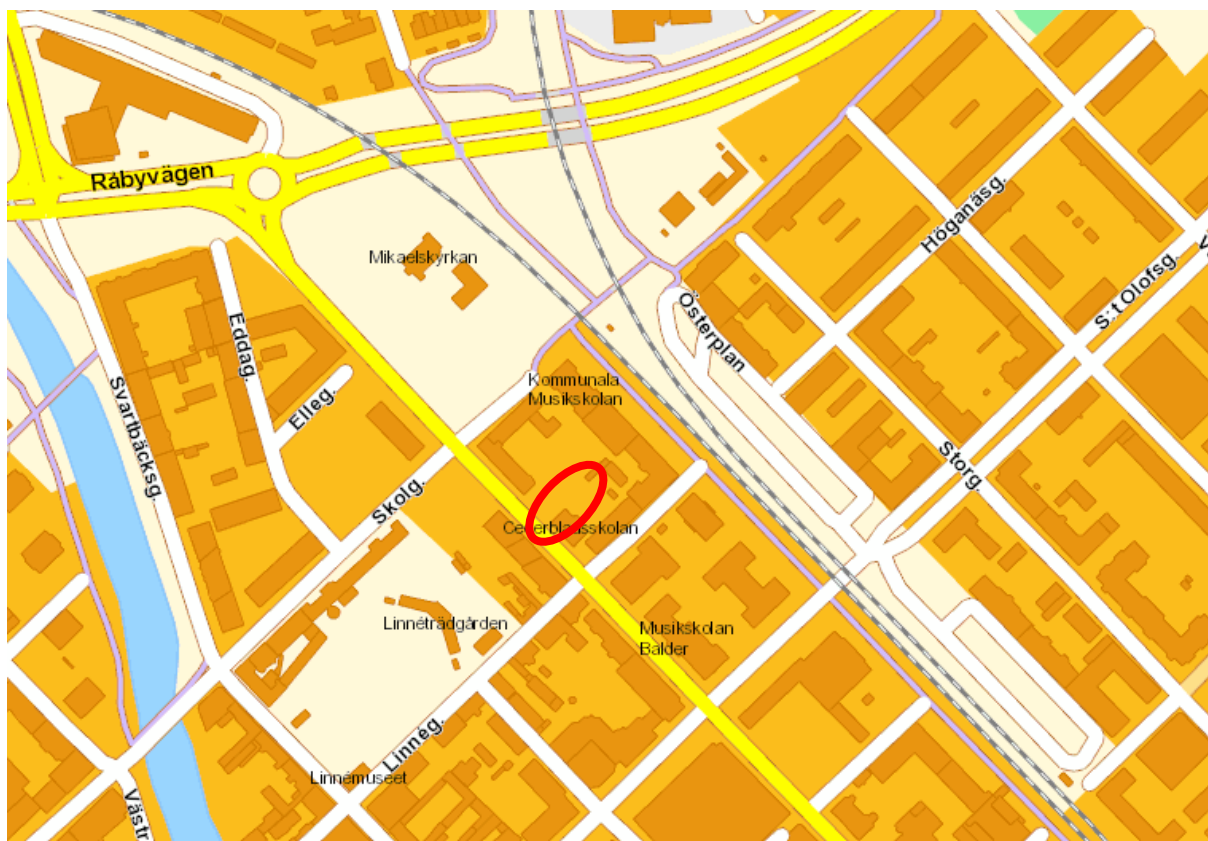
Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en förtätning i ett mycket centralt läge av staden. Den nya bebyggelsen sluter kvarteret Bredablick mot Kungsgatans bullriga trafikmiljö och skapar två tysta bostadsinnergårdar som samtidigt uppgraderas till att bli attraktiva trädgårdsmiljöer för utevistelse.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget vid Kungsgatan centralt i staden. Kvarteret Bredablick gränsar i nordost mot järnvägen. Kvarteret flankeras av grändgatorna Skolgatan och Linnégatan. I planområdet ingår förutom Dragarbrunn 5:6 även en del av Dragarbrunn 5:5 som innefattar bostadshus invid Kungsgatan.



Orienteringskarta med planområdet (inringat) och dess omgivning.

Areal

Planområdet omfattar 1 112 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 5:6 ägs gemensamt av Inpress AB tillsammans med HSB Produktion AB genom bolaget Kungsblick AB. Dragarbrunn 5:5 ägs av HSB Produktion AB. De båda fastigheterna har förmånsservitut i form av körväg över Dragarbrunn 5:4 i förbindelse med Skolgatan.

Tidplan

Tidplan för projektets genomförande är att exploatering ska kunna påbörjas snarast efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta antas kunna ske under det fjärde kvartalet år 2014.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att området ligger centralt där ständiga utvecklingsförändringar äger rum.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Bredablick ligger i utkanten av stadens centrum där förekomsten av handelslokaler i gatuhusens bottenvåningar börjar tunnas ut men där gatumiljöerna fortfarande, framförallt utmed Kungsgatan, präglas av liv och rörelse med livlig busstrafik och många fotgängare och cyklister i rörelse. Längs med Kungsgatan i omgivande kvarter har förändringar och förtätningsprojekt med nya tillkommande flerbostadshus ägt rum under de senaste åren som tydligt ökat antalet boende och förändrat karaktären av närområdet. I grannkvarteret Mikaelsskyrkan ligger Mikaelssplan (parkmarken runt kyr-

kan), där planläggning just nu pågår för ytterligare bostadsbebyggelse som kommer att flankera Kungsgatan och Skolgatan.

Stadsbild - gatubild

Förutsättningar

Kvarteret flankerar gaturummet längs med Kungsgatan som det idag nordligaste kvarteret av fasader längs med gatans östra sida. Öppningen mitt på kvarteret och den skalförändring som det äldre 1800-talshuset mitt i kvarteret innebär, ger dock kvarteret en viss särprägel i förhållande till omgivningen. Gatufasaden av bostadshuset från 1920-talet, ritat av Gunnar Leche, ger ytterligare särprägel åt kvarteret. Närmast järnvägen sluts kvarteret helt, och tre olika epoker i arkitekturhistorien finns representerade intill varandra.



Foto av kvarterets fasader längs med järnvägen som visar på stor variation.

Förändringar

BKC₁

Detaljplanen gör det möjligt att tillvarata och utvidga befintlig byggrätt längs med Kungsgatan för ett nytt flerbostadshus, men medger även användningen kontor. Utvidgningen sker in mot gården så att ett nytt flerbostadshus får karaktären av ett lamellhus som vänder sin gavelfasad mot Kungsgatan. Flerbostadshuset utförs mot gatan i en skala som motsvarar omgivande hus, men in på gården växer huset successivt på höjden för att nå tio våningar inom tillåten totalhöjd. I bottenvåningen längs med Kungsgatan ska finnas lokal för handelsverksamhet; till exempel kafé eller liknande. Den kompletterande bebyggelsen förstärker därmed gaturummet längs med Kungsgatan och ersätter det järnstaket som idag avgränsar kvarteret från gatan. Byggrätten möjliggör att bygga dikt an mot gavelfasaden på Lechehuset.



Illustrationsvy av möjligt utseende mot Kungsgatan på den nya bebyggelsen. Illustration: Fidjeland arkitektkontor

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården K40 A; *Uppsala stad*, och innefattas av kommunalt kulturmiljöområde U20; *Uppsala*. Sammanhanget runt planområdet präglas av det i norr angränsande karaktäristiska bostadshuset från 1920-talet, ritat av Gunnar Leche. Detta hus har tydligt markerade horisontella fönsterband och andra kännetecken som gör det arkitektoniskt intressant som representant för 20-talets bostadsbyggande. Huset direkt söder om planområdet längs Kungsgatan har även det ett kulturhistoriskt värde som bostadshus från 1880-talet med nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor och fönsteromfattningar i stuckatur.

Fornlämningar

Planområdet gränsar till det fasta fornminnet *centrala Uppsala stadslager*, som innehåller medeltida kulturlager. Gränsen för dess bevakningsområde går längs Kungsgatan.

Förändringar

Ny bebyggelse anpassas mot Kungsgatan till dess höjdskala av kringliggande bebyggelse i takfotliv. För den nya bebyggelsen medges inte utskjutande balkonger eller burspråk mot Kungsgatan, i syfte att anpassa den till den omgivande bebyggelsens jämna fasadliv.



plank

Nya lokaler i bottenvåningen förstärker stadens puls i gatuavsnittet. En öppning mellan ny bebyggelse och 1880-talshuset möjliggör passage in mot innergårdsmiljöerna i kvarteret. Samtidigt anläggs ett två meter högt plank för att skärma av trafikbullret från den intensiva busstrafiken och därmed skapa en tyst gårdsmiljö. Direkt innanför planket ges plats för uteservering i anslutning till lokal som företrädesvis avsätts för kaféverksamhet.



*Illustrationsvy av ny möjlig bebyggelse som komplement till den befintliga längs med Kungsgatan.
Illustration: Fidjeland arkitektkontor*

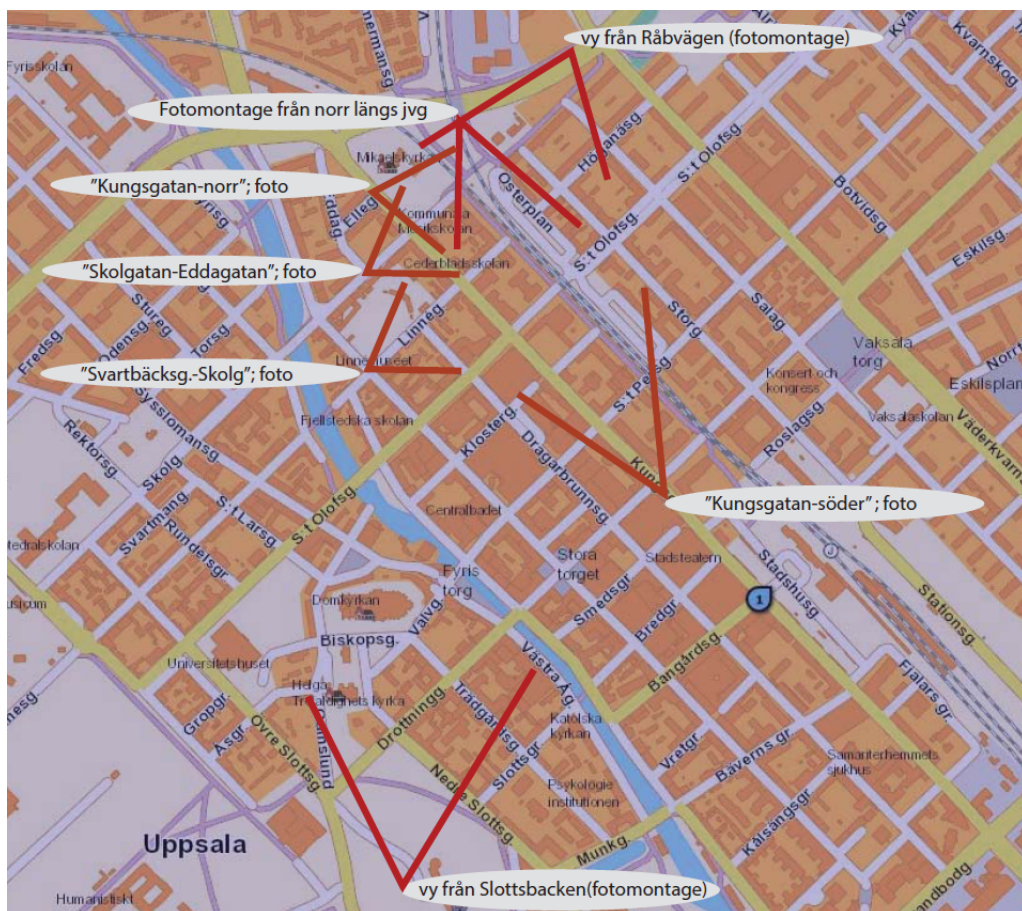
Stadsbild – gestaltning och stadssiluett

Innanför Kungsgatans sammanhang reser sig den nya bebyggelsen högre, och får karaktären av ett punkthus i upp till tio våningar på gården. Därmed möjliggörs totalt ca 45–55 nya lägenheter inom planområdet. Det nya huset trappas i två nivåer upp mot denna höjd, vilket möjliggör takterrasser och ett volymspel mellan byggnadsdelarna. Planen reglerar byggnadens totala höjd inklusive taknock och eventuella utskjutande takdelar.

Den högre volymen blir inte märkbar i stadens siluett annat än på långt håll och från vissa specifika positioner; vid större öppna friytor i stadskroppen, enligt den genomförda analysen. Exempel på sådana platser är från positioner på gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården eller från Luthagsplanen i höjd med Väderkvarnsgatan, se illustrationsvyer nedan. Studier har även gjorts av eventuell påverkan på stadssiluetten på andra strategiska platser i staden såsom från Linnéträdgården eller från slottets utsiktspunkter. Slutsatsen av dessa studier är att påverkan på stadens siluett är ringa eller obefintlig från sådana positioner. Från Linnéträdgården eller dess omgivning blir den nya bebyggelsen inte synlig alls, då kvartersbebyggelse och högresta träd ligger mellan planområdet och trädgården.

Enligt de illustrationer som tagits fram som underlag för planen, får fasaderna stenstens materialval av tegel eller puts. Materialvalet regleras dock inte i detaljplanen.





Översiktskarta över urval av studerade siktlinjer som här nedan presenteras i fotovyer och bildmontage.



Illustrationsvy från söder inifrån kvarteret. Den nya bebyggelsen sedd från taket på flerbostads-
huset på kvarterets motsatta sida, Dragarbrunn 5:3. Illustration: Fidjeland arkitektkontor



*Illustrationsvy av den nya bostadsbebyggelsen från en position längs med järnvägen norrifrån.
Illustration: Fidjeland arkitektkontor*



Vy från Uppsala slott mot planområdet, illustrerad som om byggrätten i detaljplanen utnyttjas maximalt. Den nya bebyggelsen är mycket svagt synlig mitt i bilden.



Vy från Luthagesplanaden i höjd med Väderkvarnsgatan, där byggnadsdelen i tio våningar blir synlig mitt i bilden.



Foto från korsningen Kungsgatan-Vaksalagatan. Härifrån kommer den nya bebyggelsen inte att bli synlig innanför gatuliv.



Vy från korsningen Svartbäcksgatan-Linnégatan i höjd med Linnéträdgården och Linnémuseet, från vilken den nya bebyggelsen inte kommer att bli synlig.



Vy från korsningen Eddagatan-Skolgatan, från vilken den nya bebyggelsen inte kommer att bli synlig.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

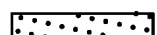
Avsnittet längs med kvarteret Bredablick är i jämförelse med omkringliggande gaturum relativt fattigt på publika verksamheter i gatuliv, men ligger inom mycket kort gångavstånd till de större butiksstråken. Inom kvarteret Bredablick bedrivs idag skolverksamhet. Inom planområdet för den angränsande detaljplanen för Mikaelplan planläggs för en ny förskola.

Förändringar

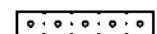
BKC₁

Planen möjliggör och förutsätter förutom bostäder även lokaler för handelsverksamhet i bottenvåningens fasad mot Kungsgatan. Inom fastigheten Dragarbrunn 5:4 finns lokaler som möjliggör bibehållen och utökad skolverksamhet. Tillkommande bostäder bedöms innebära ett mycket ringa tillskott av barn i förskole- och skolålder.

Friytor



(Marken får ej bebyggas)



(Marken ska byggas under med planterbart bjälklag)

En av de bärande idéerna bakom kompletteringen av bostadsbebyggelsen inom kvarteret Bredablick är att förhöja vistelsekvaliteterna i kvarterets innergårdsmiljöer, som genom tillkommande bebyggelse blir betydligt tystare än idag. Samtidigt kommer planens genomförande att innebära att kvarterets gårdsyta delas upp i två tydligt åtskilda gårdar. Målet för förtätningen är att samfällt mellan ägarna; bostadsrättsföreningar, HSB, Inpress och Skolfastigheter AB, uppgradera gårdarnas trädgårdskvaliteter och upplevelsevärden. Gårdsytorna blir därmed gemensamma för nya och befintliga bostäder genom att avtal tecknas mellan fastighetsägarna. Gestaltningssidén är att skapa planteringsöar av perenna markväxter och komplettera dessa med vistelseytor såsom pergolor, sittbänkar och en scen i anslutning till musikskolan.

”Minst 75% av den obebyggda marken ska vara lämpad för utevistelse och planteringar”

För den norra gårdsdelen har ett samverkansavtal tecknats mellan byggherren, Skolfastigheter (ägare till Dragarbrunn 5:4) och HSB Uppsala (ägare till Lechehuset – Dragarbrunn 5:5) kring upprustning, omdaning och skötsel av densamma. Gården ställs i ordning för att kunna utgöra vistelseyta med grönytor och cykelparkeringar för skolverksamhetens elever och för de boende, och för att inrymma gemensam infart för angöring och för sopkärl som betjäna fastigheterna. Bestämmelser om markens bebyggande; prickmark, punktprickad mark, och markens anordnande syftar till att freda ytan närmast bostadsfasaderna som privat samt till att skapa grönytor kring dessa.

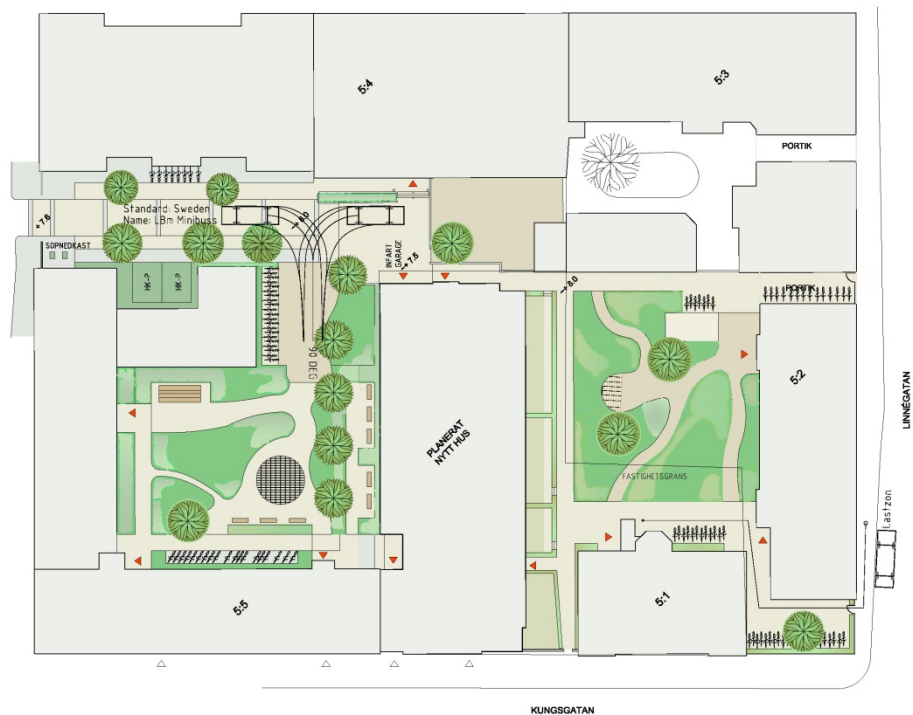
För den södra delen av gården har ett samverkansavtal tecknats mellan BRF Linné 77 och byggherren kring upprustning av den södra gårdsdelen. Syftet är att göra denna till en planterings- och vistelseyta för de boende inom de båda fastigheterna, fri från dagens parkeringsplatser (dock med cykelparkeringsplatser). De befintliga parkeringsplatserna flyttas istället ner till det parkeringsgarage som planeras under den tillkommande bebyggelsen.



Illustration av gestaltningsidé för den södra bostadsgården efter ombyggnad. Illustration och gårdsutformning: Fidjeland arkitektkontor



Illustration av gestaltningsidén för den norra bostadsgården; idag gemensam gårdsyta mellan Lechehuset (Dragarbrunn 5:5, till höger på bilden) och musikskolebyggnaden (Dragarbrunn 5:4, till vänster), efter ombyggnad. Illustration och gårdsutformning: Fidjeland arkitektkontor



Illustrationsplan för ny markplanering inom kvarteret Bredablicks gårdsmiljöer. Illustration och utformning: Fidjeland arkitektkontor

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom kvarteret och i kvarterets angöring är förutsättningarna mycket goda för tillgänglighet för rörelsehindrade då markytan är plan.

Förändringar

Ny bebyggelse ska följa gällande nybyggnadsregler vad gäller tillgänglig angöring till entréer och inom varje bostad. Det nya bostadshuset får parkering i husets underliggande källargarage, varifrån samtliga bostäder nås med hissförbindelse. Taxiangöring kan ske direkt till huvudentrén. Angöring kan ske till planområdets bebyggelse och omgivande gårdar direkt i plan utan ramplutningar för gående och rullstolsburna från både Kungsgatan och Skolgatan.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Tillfart och omgivande gatunät samt kollektivtrafik

För fordonstrafik angörs idag planområdet enbart från Skolgatan och via körväg på kvartermark genom grannfastigheten (musikskola och gymnasieskola), vilket är säkerställt genom servitut. Fotgängare har möjlighet att komma in på gården direkt från Kungsgatan, men gatan är i övrigt stängd för direktutfart då den utgör huvudgata. Till Skolgatans slut ansluter en frekvent använd gång- och cykelviadukt under järnvägen som sammanbinder de östra stadsdelarna med centrum. Kungsgatan trafikeras enligt den aktuella prognosen för år 2020 av 15 000 fordon per årsmedeldygn, varav 10 % utgörs av tung trafik (mestadels busstrafik). Skolgatan trafikeras idag enbart av ett hundratal fordon per dygn men denna siffra kan komma att förändras om det aktuella detaljplaneför-

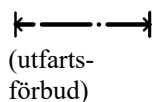
slaget för Mikaelplan antas. Detaljplanen för Mikaelplan möjliggör ett hundratal tillkommande bostäder med utfart mot Skolgatan.

Kungsgatan är idag ett huvudstråk för kollektivtrafiken genom centrala Uppsala och trafikeras således av ett flertal busslinjer. Hållplatser finns inom mycket kort gångavstånd från den planerade nya bebyggelsen.

Förändringar

Den befintliga angöringen kvarstår men de parkeringsplatser som idag finns på fastigheten Dragarbrunn 5:1 (vid det nuvarande kontorshuset) tas bort och angöringen sker istället direkt till parkeringsgaraget under det nya huset via en portöppning vid fastighetsgränsen mot Dragarbrunn 5:4. I samverkan med den kommande nya detaljplanen för Mikaelplan planeras för en ombyggnad av Skolgatan i form av en kompletterande vändplan som möjliggör vändning med sophämningsfordon. Därmed behöver inte längre angörande fordon utöver de boende köra in på gården inom kvarteret Bredablick, vilket idag annars är nödvändigt för transporter, sophämtning och hämtning/lämning av elever till skolverksamheterna inom kvarteret. Räddningsfordon ges samtidigt möjlighet till angöring runt samtliga sidor av den tillkommande bebyggelsen. Ombyggnaden av Skolgatan innebär samtidigt trafiksäkerhetshöjande åtgärder då separata cykelkörfält och vändmöjlighet för motorfordon på allmän gata möjliggörs genom dess ombyggnad. Detta är viktigt för att säkerställa att oskyddade trafikanter säkert kan angöra planområdet och den intilliggande skolan.

Trafikintensiteten bedöms sammantaget bli ungefär densamma som idag. Dagens angöringstrafik försvinner från gården, samtidigt som ca 50 nya lägenheter med tillhörande bilangöring tillkommer. Fördelningen inom kvarteret förändras dock. För Dragarbrunn 5:4 kommer trafikbelastningen troligen att öka något, när parkeringsplatserna för BRF Linné 77 flyttas till det nya husets källargarage, med angöring via Dragarbrunn 5:4. Angöringsvägen till källargaraget kommer dock att ta en mindre del av gården i anspråk, jämfört med den befintliga vändplanen. Biltrafiken försvinner helt från gården till Dragarbrunn 5:2.



Utfartsförbudet mot Kungsgatan bekräftas genom en planbestämmelse.

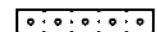
(utfartsförbud)



Illustrationsplan för den planerade ombyggnaden av Skolgatan, med en ny vändplan som delad trafikyta för cyklar, fotgängare och fordonstrafik; linjerna i Skolgatan utgör körfält för cyklister. Den färgade ytan i gatan är en plattlagd platsbildning som utgör vändplan.

Bilparkering

Enligt den gällande parkeringsnormen för centrala Uppsala ska minst 0,8 parkeringsplatser per lägenhet anordnas inom den egna fastigheten, vid större lägenhetsareor än 45 m². För mindre lägenheter är parkeringsnormen 0,2 parkeringsplatser per lägenhet. Det innebär för det aktuella projektet ett behov av minst 31 parkeringsplatser utifrån den tänkta lägenhetsfördelningen. Därtill kommer ersättning för de befintliga parkeringsplatser som idag försörjer fastigheten Dragarbrunn 5:1 (ca 6 p-platser) samt ersättningsplatser för de parkeringsplatser som tas bort i och med den planerade upprustningen av bostadsgården inom Dragarbrunn 5:2 (ca 10 p-platser), vilket ingår i det aktuella projektet. Totalt behöver därmed knappt 50 parkeringsplatser tillskapas i och med planens genomförande, enligt det bedömda antalet lägenheter som planen kommer att möjliggöra.



(Marken ska byggas under med planterbart bjälklag)

Parkeringsnormen kan uppfyllas genom anläggande av ett parkeringsgarage i två plan under markytan och under den planerade nya bebyggelsen inom planområdet. Parkeringslösningen ska redovisas i samband med bygglovprövning.

Cykelparkering

Parkeringsnormen för cyklar bedöms kunna uppfyllas genom långtidförvaring i det nya husets parkeringsgarage och korttidförvaring på gården till Dragarbrunn 5:4. Cykelparkeringen på Dragarbrunn 5:4 möjliggörs genom det nyttjanderättsavtal som tecknats.

Mark och geoteknik

Ett geotekniskt utlåtande är upprättat av Geosigma 2014-06-04. Enligt detta är grundförhållandena inom fastigheten normala för Uppsalas centrala delar, vilket innebär att större byggnader grundläggs på pålar till fast botten. Pålängderna bedöms bli ca 25 me-

ter från den befintliga markytan. Att grundlägga för källarplan i direkt anslutning till brandgaveln på Dragarbrunn 5:5 och invid Kungsgatan ses som en teknisk svårighet, vilket medför att utlåtandet inte rekommenderar dubbla källarplan i denna del. För att undvika vibrationer och deformationer på den omgivande bebyggelsen måste besiktning och deformationsberäkningar föregå grundläggningsföretag. Se vidare under rubriken Tekniska åtgärder i avsnittet Planens genomförande.

Ändrad
lovplikt, lov
med villkor

En miljöteknisk markundersökning är utförd av Geosigma under maj månad. Vid denna påträffades på flera ställen halter för bly och PAH (oljeprodukter) som låg över Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Förekomsten av bly härrör från de historiska verksamheterna på grannfastigheter medan källan för oljerester är okänd. Resultatet av undersökningen visar att marken måste saneras innan exploatering av planområdet kan påbörjas. Detta regleras genom en planbestämmelse om villkorat bygglov. Byggherren bär ansvar för sanering, kontroll och uppföljning i exploateringsskedet och efter färdigställande.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, vilket fordrar hänsynstagande vid bland annat grundläggning enligt de vattenskyddsföreskrifter som länsstyrelsen utfärdat. Grundläggningsarbeten närmare än 1 meter ovanför grundvattennivån kräver dispens hos länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

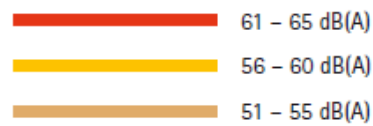
En bullerutredning är framtagen av ÅH akustik (bilaga; maj 2013, reviderad juni 2014). Den visar att den planerade nya bostadsbebyggelsen är utsatt för väsentligt buller från trafiken på Kungsgatan, men på de högre våningsplanen även för buller från järnvägen. Vid de mest bullerutsatta delarna fås ekvivalentnivåer upp mot 65 dB(A). Kungsgatan är den främsta bullerkällan med ca 15 000 fordon per årsmedeldygn varav en tiondel utgörs av tung trafik – till övervägande delen bussar. Antalet tågpassager är ca 250 per dygn..

Förändringar

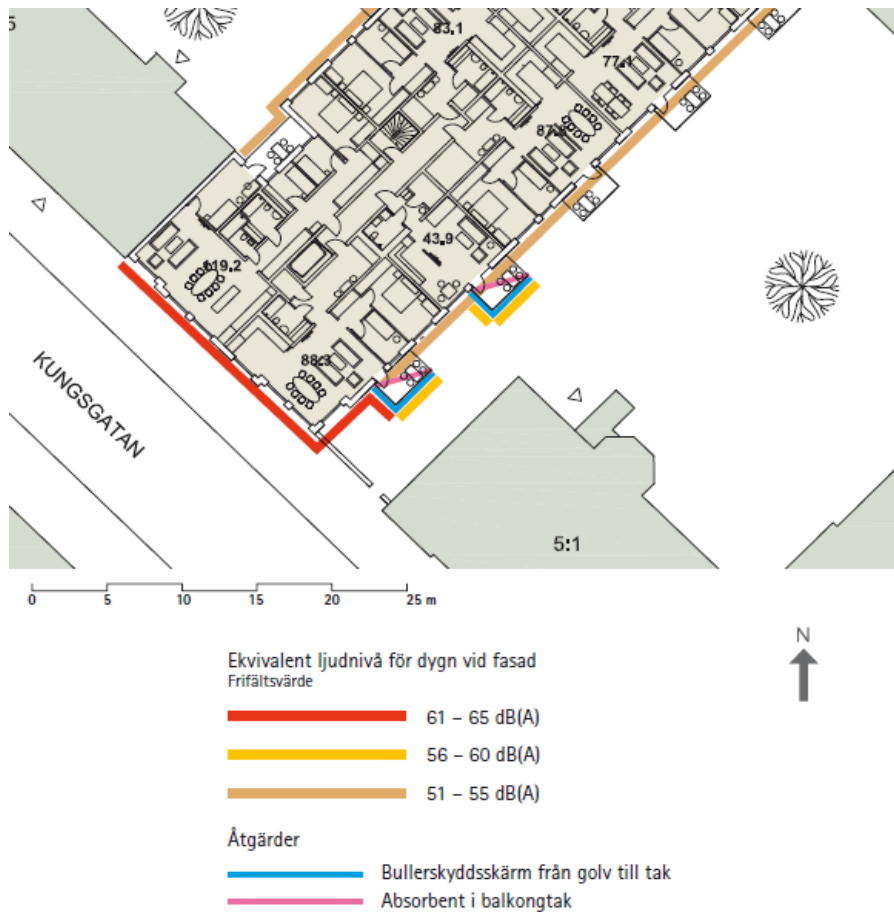
För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts att det nya flerbostadshuset utförs med bullerskyddsskärm på balkonger exponerade för trafikbuller från Kungsgatan, att en bullerskyddsskärm utförs på två sidor av de balkonger som vetter mot järnvägen ovan plan 7, att en bullerskärm (plank) utförs minst 2 meter högt mot Kungsgatan och att fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande ljudklass B. Planförslaget innebär att avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planrådets centrala läge i staden samt närheten till kollektivtrafikstråk. En planbestämmelse införs som innebär att samtliga boningsrum i varje lägenhet ska utföras så att maximalt 55 dB(A) uppnås utanför minst ett fönster. Syftet med bestämmelsen om minst ett fönster är att uppnå möjlighet till vädringsöppet fönster i boningsrum samtidigt som möjligheten inte inskränks att exempelvis från boningsrum samtidigt ha fönsterutsikt i riktningar mot Kungsgatan och järnvägen.



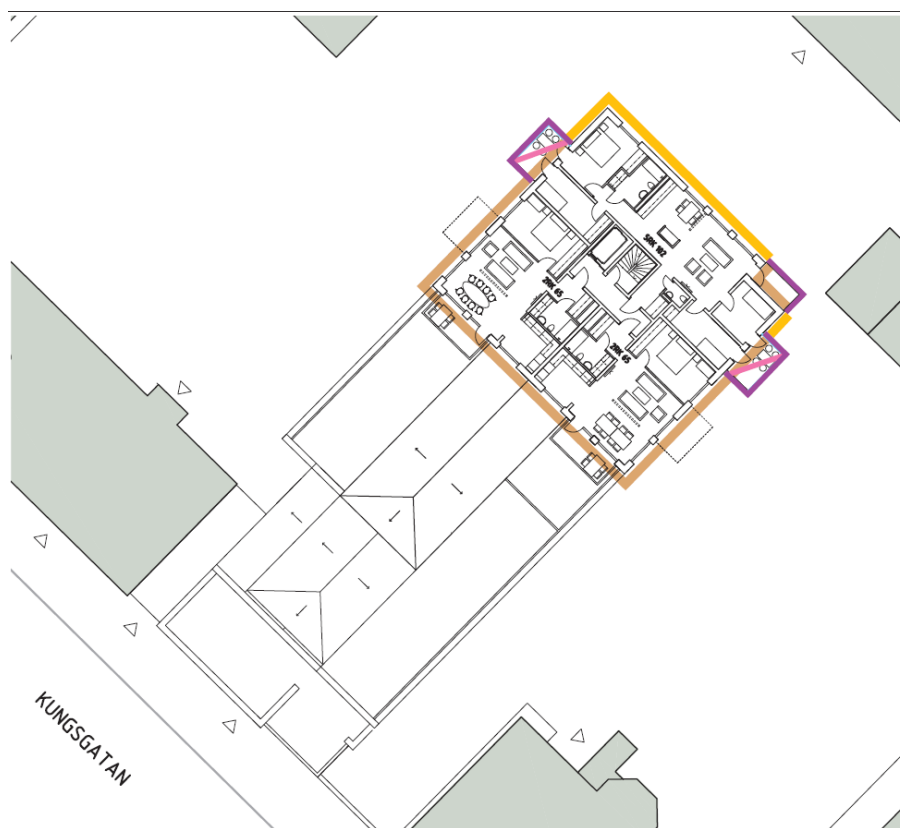
Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
 Frifältsvärde



Schematisk redovisning av ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsfasader som frifältsvärden (ÅH akustik utredning maj 2013)



Redovisning av åtgärder i balkonger; exemplifierat på plan 2 och 3, för att klara riktvärdet 55 dB(A) (ÅH akustik utredning maj 2013)



Redovisning av åtgärder i balkonger; exemplifierat på plan 8, för att klara riktvärdet 55 dB(A) (ÅH akustik utredning juni 2014)

Vibrationer

Vibrationsdämpande åtgärder kan komma ifråga i samband med grundläggning av ny bebyggelse. Krav finns inom gällande regelverk om maximala vibrationsnivåer vilket måste följas upp innan startbesked kan ges för nyexploatering.

Luftkvalitet

Planområdets läge invid Kungsgatan innebär att området påverkas av luftföroreningar från trafiken. En indikation av storleken på dessa föroreningar i form av mikropartiklar och kväveoxider ges i tidigare genomförda luftkvalitetsutredningar för den pågående planläggningen inom Mikaelplan (parkområdet runt Mikaelkyrkan) och av den tidigare beräkningen och mätningen för kvarteret Örtedalen. Dessa indikerar att miljö-kvalitetsnormen klaras vid de planerade bostäderna i de delar där människor kommer att vistas. För detta planområde gäller att samtliga bostäder får möjlighet till utvädring in mot gården där lägre halter förväntas eftersom kvarterets öppning mot Kungsgatan sluts av det nya huset.

Det slutnare gaturum som blir följden av den nya bebyggelsen inom kvarteret Bredablick och på Mikaelplan innebär dock risk för högre halter, då luften stannar kvar mellan byggnadskropparna. En kompletterande beräkning har därför gjorts av SLB Analys för planområdet. I denna konstateras att exponeringen av luftföroreningar för människor som vistas på Kungsgatan kommer att öka något efter planens genomförande utifrån beräkningsåret 2015, men att exponeringen samtidigt minskar för dem som vistas på innergården i kvarteret Bredablick, då den blir mer skyddad av den nya bebyggelsen.

Översvämningssrisker

Planområdet är beläget i utkanten av det område som kommer att översvämmas vid Fyrisåns beräknade 100-årsflöde och vid det högsta flödet för Fyrisån. I händelse av ett 100-årsflöde beräknas planområdet få ett vattendjup från några centimeter uppemot två decimeter. För det högsta beräknade flödet beräknas vattendjupet vara uppemot en meter.

En bedömning har gjorts för den aktuella tillkommande bebyggelsen utifrån dessa översvämningssrisker tillsammans med Sweco Environment. Slutsatserna av bedömningen är att garagekällarplanen troligen kommer att översvämmas vid ett 100-årsflöde men att första bostadsplanet som ligger minst en halvmeter över marken (med höjden + 8,0 meter) klarar de höga flödena. Planområdets skyddade läge på en innergård ger stora möjligheter till invallning och pumpning vid en översvämningssituation. Vid projektering av ny bebyggelse ska dock undercentraler och elcentraler med mera placeras med hänsyn till översvämningssrisken.

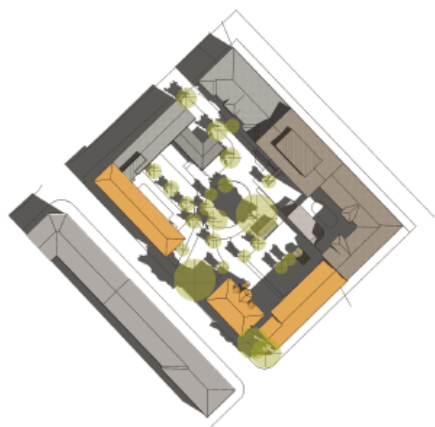
Risk avseende farligt gods

Kvarteret Bredablick ligger intill Dalabanan och Ostkustbanan. Trafikverket anser generellt att 30 meter närmast järnvägen bör lämnas bebyggelsefritt för att klara risker med urspårning och olyckor med farligt gods. Den tillkommande nya bostadsbebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen är belägen 56 meter från närmaste spårmit. Mellan planområdet och järnvägen ligger avskärmande bebyggelse om fyra våningars höjd som skyddar vid olycka. Bedömningen är därför att planområdet är lämpligt för den markanvändning som planen tillåter. I samband med bygglov ska ett risk-PM tas fram för den nya bebyggelsen, för att fastställa om det finns behov av byggnadstekniska anpassningar för att ytterligare minska eventuella risker från järnvägstrafiken.

Solinstrålning

Den nya bebyggelsens påverkan på solinstrålning gentemot omgivande gårdsrum och husfasader har studerats för höst-/vårdagjämning och sommarsolståndet. Denna visar på en liten påverkan på den befintliga bostadsbebyggelsen och bostadsgården sydöst om planområdet i jämförelse med solförhållanden mitt på dagen före planens genomförande. Däremot påverkas fasader och gårdsutrymme inom kvarterets norra del: främst skolbyggnaderna men även huset på Dragarbrunn 5:5 under förmiddagar, och bostadshus i kvarterets östra hörn under eftermiddagen vid 17–18-tiden.

Enligt Boverkets byggregler ska något rum i bostad eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Detaljplanen ger en byggrätt där hörnet mot Dragarbrunn 5:5 blir konstant skuggat. Genom rätt utformade planlösningar bör det dock vara möjligt att uppfylla kravet på direkt solljus. Detta prövas slutligen vid bygglovansökan.

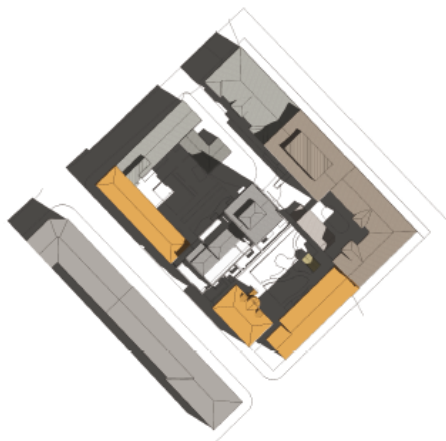


Sommar 21 juni kl 09



21 juni kl 12

Nuläge solinstrålning under dygn för sommarsolstånd.

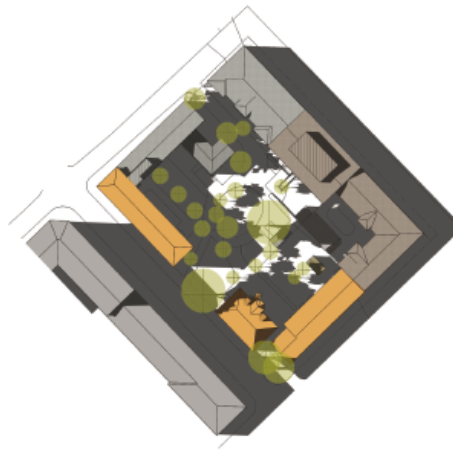


Sommar 21 juni kl 09

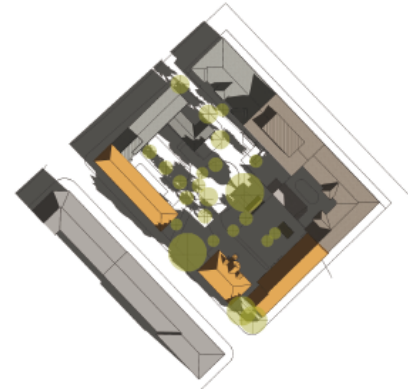


21 juni kl 12

Genomförande av planförslaget i sin helhet; solinstrålning under dygn för sommarsolstånd.



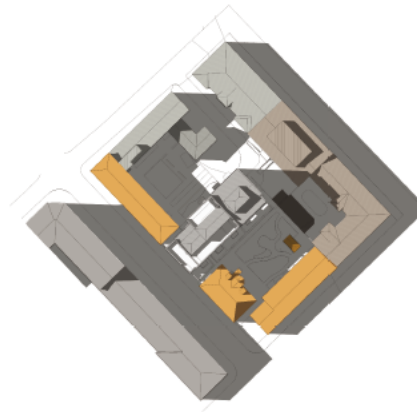
21 juni kl 17



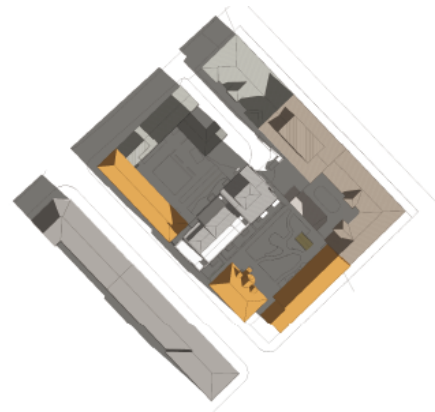
Vår
Höst

22 mars kl 09
22 september kl 09

Nuläge solinstrålning under eftermiddag midsommar och morgon vår-/höstdagjämning.



21 juni kl 17



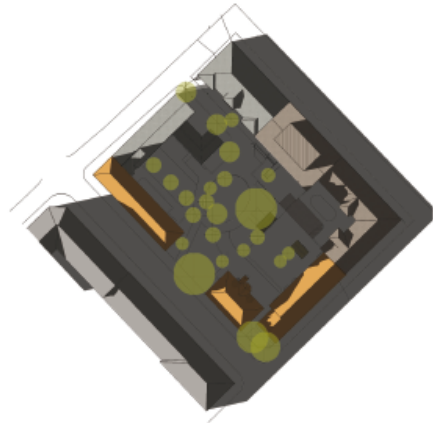
Vår
Höst

22 mars kl 09
22 september kl 09

Genomförande av planförslaget: solinstrålning under eftermiddag midsommar och morgon vår-/höstdagjämning.

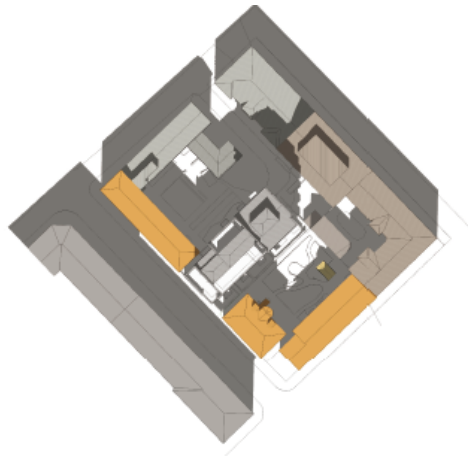


22 mars kl 12
22 september kl 12

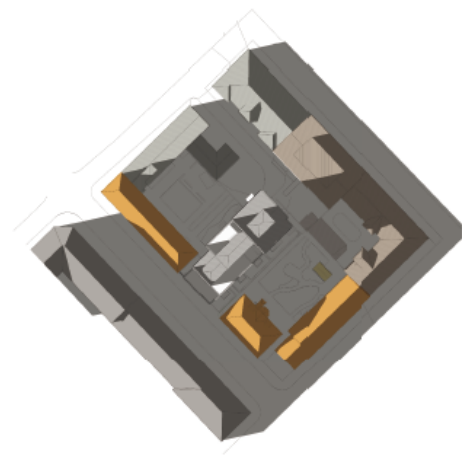


22 mars kl 17
22 september kl 17

Nuläge solinstrålning under vår-/höstdagjämning mitt på dagen och eftermiddag.

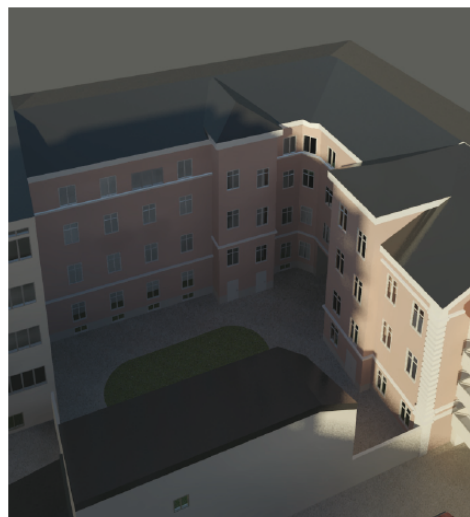


22 mars kl 12
22 september kl 12



22 mars kl 17
22 september kl 17

Genomförande av planförslaget: solinstrålning under vår-/höstdagjämning mitt på dagen och eftermiddag.



Illustrationsflygvyer som visar på skuggeffekten gentemot bostadshus inom Dragarbrunn 5:3 under midsommar kl. 17. Bilden till vänster visar förhållandena i nuläget, och till höger visas förhållandena efter planens genomförande.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Anslutning till VA- och dagvattennätet finns i omgivande gatuliv vid Skolgatan.

Avfall

Idag angör renhållningsfordon till kvarteret och fastigheterna inom planområdet genom att köra in på gården och använda dess nuvarande vändplan. På gården står ett miljöhus som brukas av flera fastigheter gemensamt inom kvarteret. Denna hantering är olämplig då den innebär att tung trafik korsar passager till skolornas entréer där barn rör sig.

I genomförandet av detaljplanen för Mikaelspan, som utarbetas parallellt med detaljplanen för kvarteret Bredablick, planeras en ombyggnad av Skolgatan. Genom att en vändplan skapas i Skolgatans slut, behöver inte längre renhållningsfordon köra in i kvarteret. Hämtningsfordonen angör istället nya sopkärl i en yteffektiv lösning i form av nedgrävda behållare i fastighetsgränsen direkt vid Skolgatan.

Nedgrävda behållare kräver särskilda hämtningsfordon med mobilkran, vilket möjliggörs genom nya renhållningsföreskrifter för Uppsala kommun.

Hämtningslösningen kräver att ett samverkansavtal tecknas mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:4, 5:5 och 5:6, som ersätter dagens gemensamma soprumslösning.

Om tömning av undermarksbehållare vid tiden för planens genomförande av någon anledning inte skulle vara möjlig, så är en tillfällig lösning med traditionellt soprum möjlig mellan befintliga byggnader vid infarten till kvarteret från Skolgatan genom ianspråktagande av ett par befintliga parkeringsplatser.

E1

Den befintliga elförsörjningen till kvarteret Bredablick och planområdet kommer troligen att behöva förstärkas i och med planens genomförande för de ca 50 nya bostäder

som tillkommer. I grannkvarteret Mikaelsskyrkans planerade bostadsbebyggelse (detaljplanen för Mikaelssplan, som tas fram parallellt med detaljplanen för kvarteret Bredablick) ingår ett E-område för en ny transformatorstation enligt det planförslag som finns vid tidpunkten för granskningen. Transformatorstationen kan dimensioneras för att även klara elförsörjningsbehovet för den nya bebyggelsen i kvarteret Bredablick.

Servisanslutning kan då ske via Skolgatans infart till kvarteret som ligger nära detta E-område. Om inte en sådan anslutning kommer till stånd, säkerställs elförsörjningen via den befintliga försörjningen. Den förstärks i så fall inom den tillkommande bebyggelsen, företrädesvis genom en central i det nya bostadshusets bottenvåning.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmeledningar som idag ligger i anslutning till den planerade nya bebyggelsen.

Tele och bredband

Ledningar för telefoni och fiberanslutning finns i direkt anslutning till planområdet. Skanova har markförlagda ledningar som genomkorsar planområdet mellan Dragarbrunn 5:1 och 5:5 och som måste flyttas i och med planens genomförande.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för planens genomförande. Planen utgörs helt av kvartermark.

Exploateringsavtal

Planens genomförande vad gäller angöring för renhållningsfordon och andra transporter förutsätter ombyggnad av Skolgatans slut med ny vändplan, vilket inte regleras/ingår i denna detaljplan utan i den samtidigt pågående planprocessen för Mikaelssplan i kvarteret Mikaelsskyrkan. Skolgatans ombyggnad föranleds också av behovet av att öka trafiksäkerheten i gatans korsningspunkt mot cykelvägviadukten under järnvägen samt mot Kungsgatan; vilken ges separata cykelkörvägar.

Eftersom denna nyttighet i form av en ombyggd gata som angöring även betjänar kvarteret Bredablick och den nya bebyggelsen inom planområdet, kommer ett exploateringsavtal att upprättas som avser båda detaljplanerna, med planernas byggherrar Kungsblick AB och Uppsalahem samt de intilliggande fastigheter som betjänas av Skolgatans ombyggnad. Gatuombyggnadskostnader fördelas på respektive fastighet. Detta avtal ska senast föreligga i samband med planens antagande.

Nyttjandeavtal

Nyttjanderättsavtal ska träffas mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:5 och 5:6 och/eller mellan Dragarbrunn 5:6 och 5:2 kring bruket av gemensamma bostadsgårdar inom kvarter; för gemensam angöring, parkering, cykelparkeringar, skötsel och underhåll. För 5:5, 5:6, 5:4 och 5:1 ska avtalet, utöver gemensamma vistelsezoner och infart, även reglera gemensam sophantering. Dessa avtal ska föreligga senast vid antagandet av detaljplanen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Inom planområdet har Skanova markförlagda ledningar som genomkorsar planområdet mellan Dragarbrunn 5:1 och 5:5 och som måste flyttas i och med planens genomförande. För flytt av dessa ledningar ansvarar byggherren. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Störningar under byggtiden

Ett geotekniskt utlåtande (Geosigma 140604) är upprättat för området som utvärderar de geotekniska förutsättningarna för planområdet och dess känsliga mark som består av lera till djupet 15–20 meter. Den trånga etableringen innebär att grundläggningsschakter måste spantas. Pålning kommer att krävas och detta arbete får inte pågå utanför de tider som anges av Naturvårdsverkets riktlinjer.

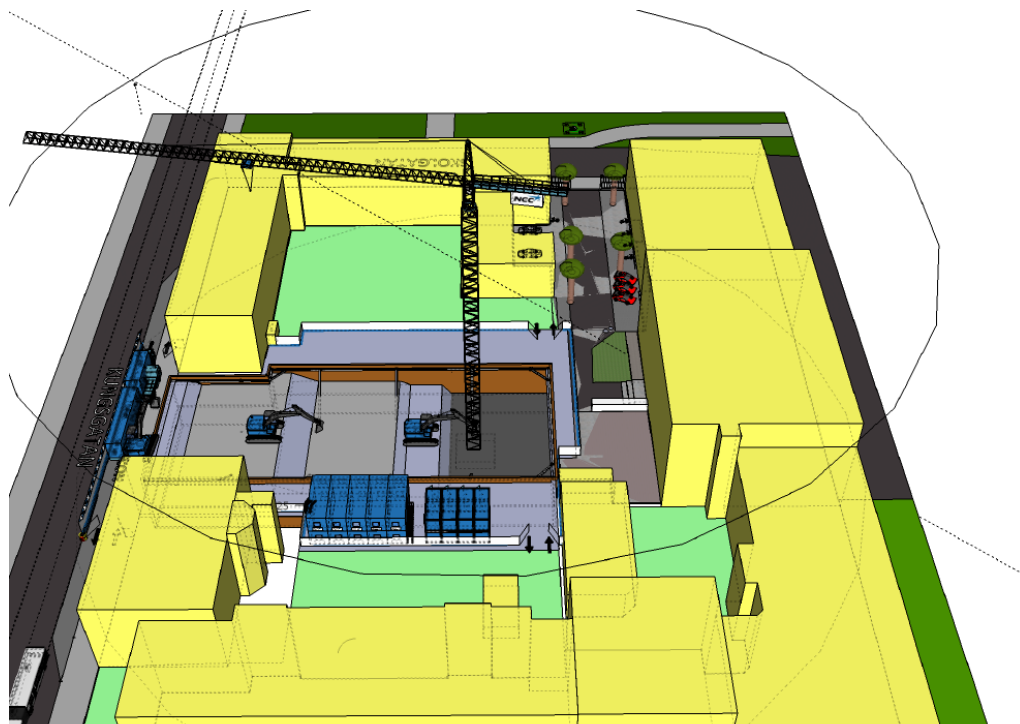


Illustration som visar tilltänkt etableringsområde som ska hägnas in under byggtiden.

Vibrationer och deformationer

Enligt det geotekniska utlåtande som upprättats (Geosigma 140604) är planområdet vibrationskänsligt vid grundläggning. Ett tekniskt PM kring utförande av grundläggningsarbeten på ett sådant sätt att vibrationskrav klaras enligt gällande riktlinjer måste därför föreligga senast i samband med bygganmälan. En riskanalys ska utföras inför grundläggningsarbeten och en deformationsberäkning utföras för att säkerställa att de planerade arbetena kan utföras utan att skadliga deformationer uppstår i omgivningen. Vibrationskänslig utrustning ska i möjligaste mån undvikas.

Riskhänsyn järnväg och transporter av farligt gods

I samband med bygglov ska ett risk-PM tas fram för den nya bebyggelsen, för att fastställa om det finns behov av byggnadstekniska anpassningar för att ytterligare minska eventuella risker från järnvägstrafiken.

Riskhänsyn översvämning

Vid projektering av ny bebyggelse ska undercentraler och elcentraler med mera placeras med hänsyn till översvämningensrisken i källarplanen.

Markföroreningar

Protokoll för sanering av mark ska föreligga senast i samband med bygganmälan. Byggherren bär ansvar för sanering, kontroll och uppföljning i exploateringskedet och efter färdigställande.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren ansvarar helt för samtliga uppkomna kostnader i samband med planläggning.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

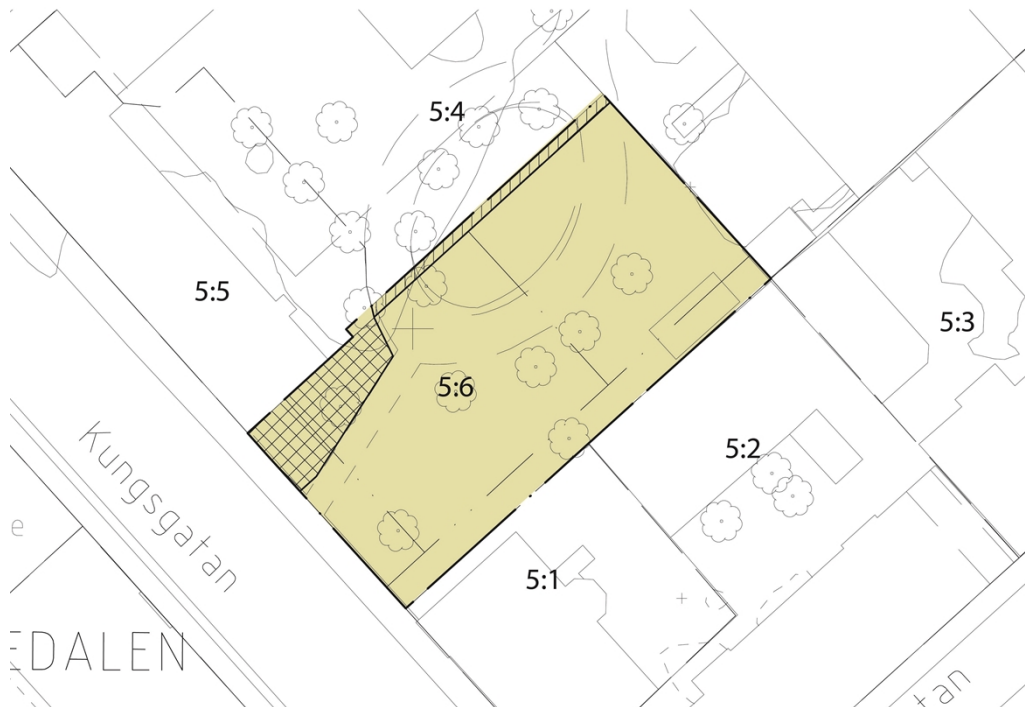
Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning med mera

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Planen innebär att en justering av fastighetsgränsen mellan Dragarbrunn 5:5 och 5:6 kommer att ske, och att ett nyttjanderättsavtal träffas mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:5 och 5:6 och/eller mellan Dragarbrunn 5:6 och 5:2 kring bruket av gemensamma bostadsgårdar inom kvarter; för gemensam angöring, cykelparkeringar, skötsel och underhåll. För Dragarbrunn 5:5, 5:6, 5:4 och 5:1 ska avtalet, utöver gemensamma vistelseytor och infart, även reglera gemensam sophantering. Dessa avtal bekräftas i servitutsavtal eller bildande av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande.

Planens genomförande innebär att boendeparkeringsplatser inom Dragarbrunn genom avtal flyttas till ett källargarage under den nya bebyggelsen inom planområdet, i syfte att skapa en bilfri bostadsgård. I samma garage ordnas, utöver boendeparkering för de nya bostäderna, genom avtal även parkeringsplatser som ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns på gården till Dragarbrunn 5:1

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planens genomförande innebär att 97 m² mark övergår från Dragarbrunn 5:5 till 5:6 samt att en 1 meter bred remsa längs med gränsen mellan Dragarbrunn 5:4 och 5:6 överförs till den senare, vilket motsvarar 32 m².



Karta som visar förändringar av fastighetsgränser genom planens genomförande: kryssmarkerad yta övergår från Dragarbrunn 5:5 till 5:6 och skrafferad yta övergår från Dragarbrunn 5:4 till 5:5.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Planens miljökonsekvenser har bedömts i en behovsbedömning för miljöbedömning. Här sammanfattas de beskrivna konsekvenserna enligt denna.

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs, t ex om den gällande planen fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet innebär i detta fall att planområdet till största delen förblir obebyggt och att den befintliga vändplanen för fordonstrafik kvarstår inom fastigheten Dragarbrunn 5:6. En byggrätt för bostäder i gällande detaljplan kan utnyttjas, och gäller då ett mindre och smalare gatuhus längs hela kvartersöppningen i upp till fyra våningar. Antalet nytillkommande bostäder i detta alternativ blir då betydligt färre; ca 7–10 istället för planförslagets ca 50 lägenheter.

Stadsbild

Detaljplanen påverkar omgivande stadsbild genom att den planerade högre byggnadskroppen på innergården förändrar taklandskapet och stadens siluett i dess närområde. I gatumiljön längs Kungsgatan och Skolgatan är förändringen av stadsbilden dock begränsad då den nya föreslagna bebyggelsen i enlighet med planarbetets intentioner följer höjdskalan hos den omgivande bebyggelsen i gaturummet. Den högre byggnadsvolymen på innergården märks enligt genomförda analyser först i omgivningen från vissa andra höga punkter i stadsmiljön eller från ett par siktinklar i stadskroppen där fri sikt över ett helt kvarter kan uppnås, enligt redovisning i denna beskrivning.

Nollalternativet har begränsad påverkan på gatumiljön längs med Kungsgatan och ingen påverkan på stadens siluett.

Kulturarv

Den planerade nya bebyggelsen påverkar inte på något väsentligt sätt riksintresseområdets kärnvärden. I detta fall utgörs de främst av samhörigheten med den rätvinkliga rutnätsstaden som kvarteret ingår i, samt av de plan- och arkitekturhistoriska värdena hos den omgivande bostadsbebyggelsen från 1900-talets första hälft.

Nollalternativet har ungefär samma påverkan på riksintresseområdets värden som planförslaget, så när som på den mindre påverkan på upplevelsen av stadens siluett från vissa siktpositioner i jämförelse med planförslaget.

Rekreation och friluftsliv

Till följd av den planerade nya bebyggelsen sluts gårdsrummen i kvarteret Bredablick mot Kungsgatan, vilket medför en avsevärt förbättrad bullersituation på de båda bostadsgårdar som rumsligt sett bildas när planen genomförs. De avtal som tecknas i samband med planläggningen syftar också till att säkerställa och höja de rekreativa kvaliteterna i dessa bostadsgårdar. Infartstrafiken till innergården ska också begränsas vid planens genomförande genom en ombyggnad av Skolgatan som möjliggör att lastning av sopor och gods sker direkt från gatan istället för som idag inne på gården.

Nollalternativet ger en större sammanhängande gårdsyta, men vändplanen på gården och dess parkeringsplatser kvarstår vilket begränsar gårdens upplevelsekvalliteter.

Miljöbelastning

Planen innebär att ca 50 nya hushåll tillkommer i kvarteret vilket bedöms generera 100–150 fler fordonsrörelser per dygn till och från kvarteret. Övriga miljöbelastningar är små. Föroreningar av bly och oljerester i nivåer över Naturvårdsverkets riktlinjer har påträffats inom fastigheten. Den påträffade föroreningen i mark tycks dock vara begränsad till fyllnadsmassorna och har inte trängt ner i de underliggande lerlagren som ligger på knappt 2 meters djup. Marken måste därför saneras i samband med nybyggnation. (Det behövs även för den befintliga markanvändningen.)

Nollalternativet innebär en mer begränsad påverkan på omgivningen av tillkommande trafik: ca 30 nya fordonsrörelser per dygn. Alternativet innebär samma behov av sanering av marken, då detta är ett lagkrav gentemot fastighetsägaren även utan att ett exploateringsföretag genomförs.

Samhälls- och naturresurser

Detaljplanen innebär i huvudsak ett resurssnålt ianspråktagande av redan uppbyggd kommunal infrastruktur för vatten- och avlopp, elnät och gatuinfrastruktur samt innebär ett högre resandeunderlag för kollektivtrafik, då planen möjliggör en förtätning i stadskärnan.

Nollalternativet har i en mer begränsad grad en positiv effekt på utnyttjandet av redan uppbyggd samhällsinfrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen blir kraftigt bullerutsatt för omgivande trafikbuller från gata och järnväg. Genom god fasadutformning, bostadsplanering med fokus på skyddade lägen för boningsrum, samt genom en sluten fasad mot Kungsgatan bedöms dock förutsättningarna som goda för att erhålla bostäder med god ljudkvalitet. Planförslaget innebär att avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planområdets centrala läge i staden samt närheten till kollektivtrafikstråk. En planbestämmelse införs som innebär att samtliga boningsrum i varje lägenhet ska utföras så att maximalt 55 dB(A) uppnås utanför minst ett fönster. Syftet med bestämmelsen om minst ett fönster är att uppnå möjlighet till vädringsöppet fönster i boningsrum samtidigt som möjligheten inte inskränks att exempelvis från boningsrum samtidigt ha fönsterutsikt i riktningar mot Kungsgatan och järnvägen.

Den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning till planområdet är vibrations- och sättningskänslig för deformationer i samband med grundläggningsarbeten för ny bebyggelse. Markbeskaffenheten är sådan att pålning måste ske och befintlig bebyggelse av äldre konstruktion är känslig för källargrundläggning i direkt anslutning. Framförallt gäller detta bebyggelsen invid Kungsgatan.

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet, främst avseende mikropartiklar och kväveoxider, bedöms klaras, då planen kan utformas så att samtliga tillkommande bostäder ventileras och vädras ut mot kvarterets innergård.

Nollalternativet innebär ungefär samma påverkan på bullernivåer och luftkvalitet inom kvarterets gårdsmiljöer. Genom det nya bostadshuset sluts öppningen mot Kungsgatan till allra största delen, vilket dämpar effekterna vad gäller buller och luftkvalitet på ungefär samma sätt som planförslaget.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Planen innebär byggande av nya bostadslägenheter av normalstorlek i centralt läge i staden och en

förtätning av bostadsmiljön och i detta fall även av gårdsmiljön i anslutning till en skolbyggnad. Samtidigt innebär planens genomförande att nuvarande körytor och för vistelse otillgängliga ytor rustas upp till bilfria, brukbara vistelsemiljöer för skolelever och barn som bor i kvarteret. Invid planområdet finns ett par skolverksamheter inrymda och i den planerade nya bebyggelsen inom Mikaelplan planeras även för en förskola vid nuvarande Mikaelkyrkan. Bedömningen är att behovet av skolplatser kommer att öka i närområdet då andelen barn trendmässigt är hög i ny bebyggelse som denna. Planen kan generera behov av ca en halv förskoleavdelning, vilket bör beaktas då förskolor planeras inom centrala staden.

Trygghetsaspekter

Planens genomförande innebär att fler bostäder och lokaler tillkommer längs med Kungsgatan som därmed blir en mer levande miljö under alla dygnets timmar, vilket i sin tur ökar den upplevda tryggheten i staden.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Effekterna på omgivningen medför ingen betydande miljöpåverkan, vare sig direkt eller indirekta effekter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen avväger behovet av förtätning och komplettering i ett attraktivt läge centralt i staden med nya bostäder gentemot påverkan på kulturmiljövärden i det omgivande gatusammanhanget och mot den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Den upplevda skalan av tillkommande bebyggelse bedöms heller inte ha mer än en begränsad påverkan på stadens siluett, och lämnar den opåverkad i viktiga siktlinjer. Planförslaget följer översiktsplanens riktlinjer om att ge förutsättningar för lokaler i bottenvåning längs prioriterade utpekade stråk, av vilka Kungsgatan ingår.



Fotomontage av ny bebyggelse inom planområdet (till höger i bild inringad) i vy från Uppsala konsert och kongress. Illustration: Fidjeland arkitektkontor

Miljöbalken

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

Planförslaget berör riksintressen inom området. En avvägning har skett mellan kärnvärdena i riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*, och stadens behov av nya bostäder och förtätning.

Kontoret för samhällsutveckling
Uppsala 2014-08-19

Uppsala augusti månad 2014

Ulla-Britt Wickström
planchef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-06-14
- granskning 2014-07-03