

Diarienummer
PLA 2012-20195

Detaljplan för kv Bredablick, del av
Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID från och med 2013-10-17 till och med 2013-11-28



Handläggare: Torsten Livion, tel 018-727 47 28

(Göran Reierstam, plankonsult, tel 0703-29 71 54)

Datum
2013-10-15Diarienummer
PLA 2012-020195

Detaljplan för kv Bredablick, del av

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet
Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Nämnden för hälsa och omsorg
Räddningsnämnden
Äldrenämnden
Uppsala kommun skolfastigheter AB

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Skanova Access AB

Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Kollektivtrafikförvaltningen UL
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd
Uppsala domkyrkoförsamling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov (Menna Hagström)
Kontoret för samhällsutveckling, GIS/Geodata
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	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
Miljöbalken 7 kap.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Gällande Detaljplan och befintlig markanvändning.....	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild.....	8
Kulturarv	9
Offentlig och kommersiell service	12
Friytor.....	12
Tillgänglighet för funktionshindrade	13
Trafik och tillgänglighet.....	14
Mark och geoteknik.....	15
Hälsa och säkerhet.....	15
Buller	15
Vibrationer	18
Luftkvalitet.....	18
Teknisk försörjning	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	21
Organisatoriska åtgärder	21
Tekniska åtgärder	21
Ekonomiska åtgärder.....	22
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	22
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	22
PLANENS KONSEKVENSER	23
Miljöaspekter.....	23
Nollalternativ.....	23
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	25
Översiktsplan.....	25
Miljöbalken	25

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk undersökning och vibrationsbedömning

Samrådshandlingarna finns tillgängliga hos kommuninformationen och på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen 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 foljebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram som sk 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.

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 härstämmer 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 bygggrätt för nytt bostadshus enligt gällande detaljplan. 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 aktuellt projekt 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. Detta förslag har upprättats av Fidjeland arkitektkontor och utgjort underlag för detta detaljplaneförslag i termer av 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 partikelutsläpp från 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.

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

Byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv Bredablick inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Samråd med länsstyrelsen kring detta ställningstagande hålls i samband med och parallellt med samråd för detta detaljplanförslag.

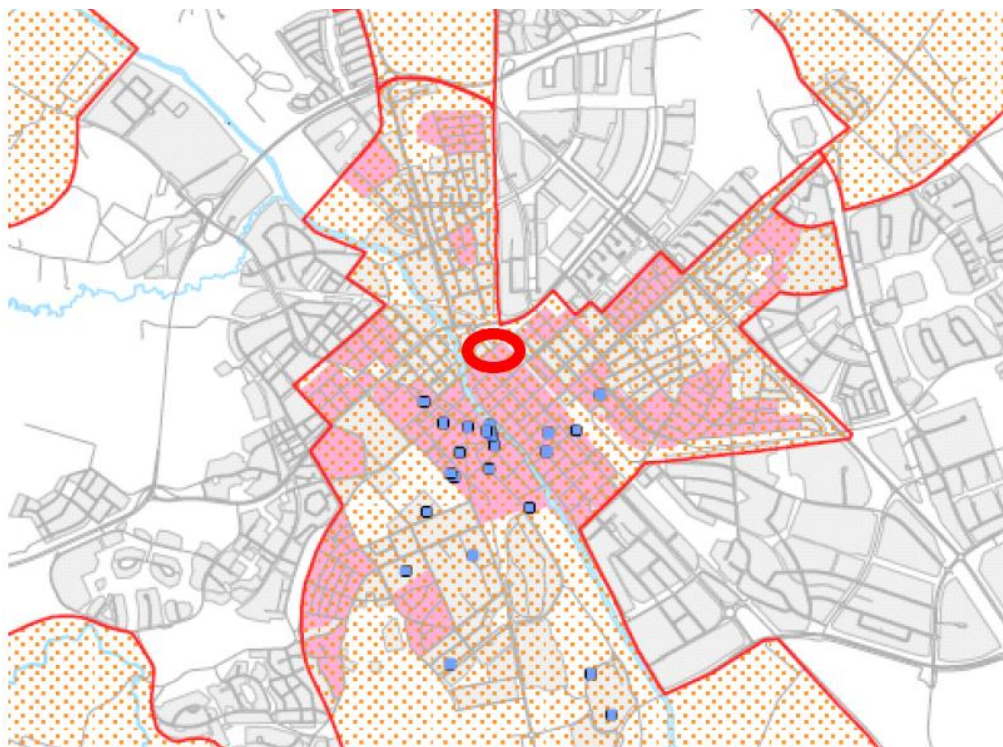
Miljöbalken 7 kap

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

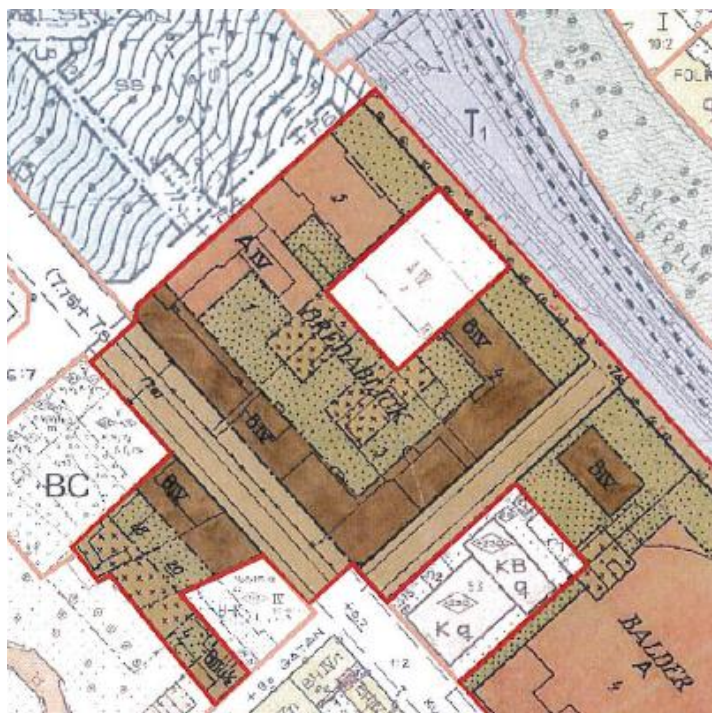
Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; Uppsala stad. Tomten ingår i området *Stadskärnan* med kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse enligt ett beslut i kommunfullmäktige 1988. I översiktsplanen beskrivs aktuellt område som tillhörande stadskärnan och innerstaden, där vikten av en levande stadskärna skall beaktas i utvecklingen av bebyggelsen vilket bl a innebär att lokaler i bottenvåningar i gatuliven skall 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: Aktuellt planområde (inringat) ligger både inom riksintresseområde för kulturmiljö och inom område för särskilt värdefull bebyggelse enligt KF-beslut 1988.

Gällande Detaljplan 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 aktuellt planområde. Kvarteret består idag av sex fastigheter varav tre utgörs av renodlade 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; bl.a. kommunal musikskola. Dragarbrunn 5:6 är en i huvudsak obebyggd fastighet.



Utdrag ur gällande detaljplan som innefattar kv Bredablick

STADSBYGGNADSVISION

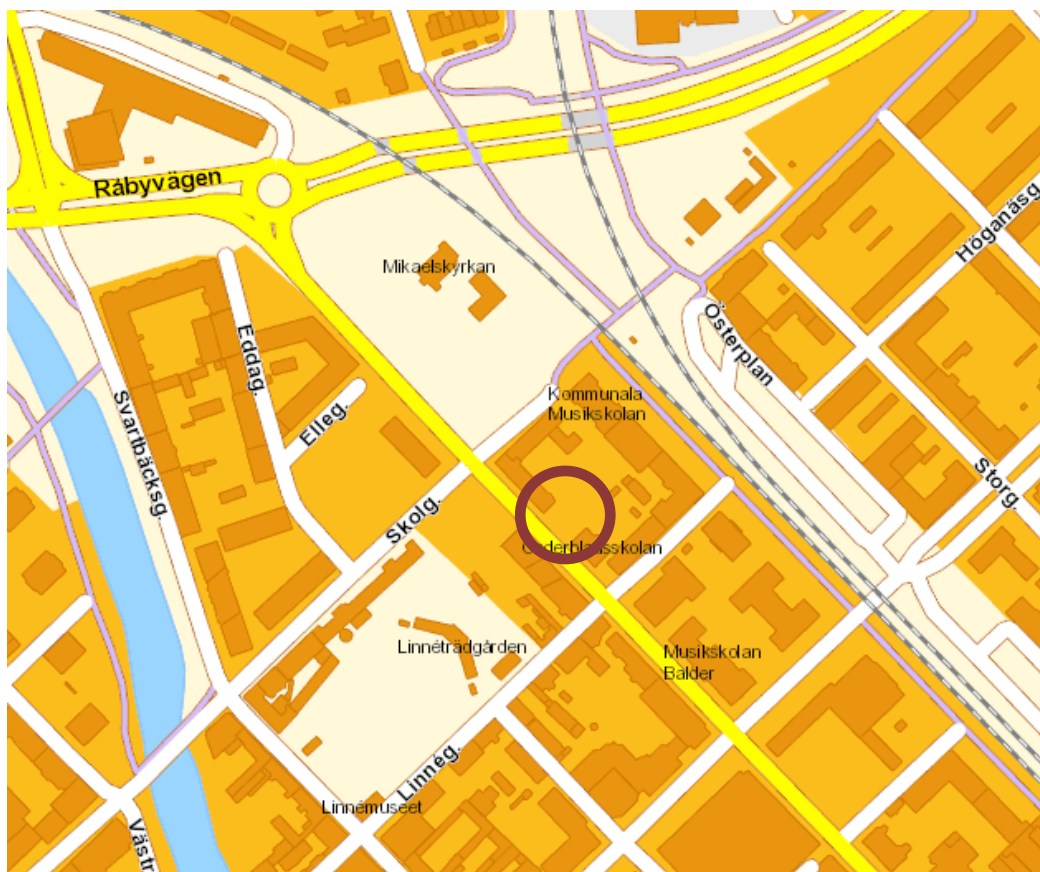
Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en förtätning i ett mycket centralt läge av staden, som samtidigt sluter kvarteret Bredablick mot Kungsgatans bullriga trafikmiljö och skapar två tysta bostadsinnergårdar som samtidigt uppgraderas till att bli attraktiva trädgårdsmiljöer för utevistelse.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografisk läge

Planområdet är beläget längs med Kungsgatan centralt i staden och angränsar längs 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 innefattar 1112 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 förmånservitut i form av körväg över Dragarbrunn 5:4 i förbindelse med Skolgatan.

Tidplan

Tidplan för projektets genomförande är att exploatering skall kunna påbörjas snarast efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta antas kunna ske under andra 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 fortfa-

rande gatumiljöerna framförallt utmed Kungsgatan präglas av liv och rörelse med livlig busstrafik och många fotgängare och cyklister i omlopp. 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 Mikaelplan (parkmarken runt Mikaelskyrkan) pågår just nu planläggning för ytterligare bostadsbebyggelse som kommer att flankera Kungsgatan och Skolgatan.

Stadsbild

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. Tillammans med gatufasaden av bostadshuset från 1920-talet ritat av Gunnar Leche, så skapas ytterligare igenkänningstecken för kvarterets särprägel. Närmast järnvägen sluts kvarteret helt och tre olika epoker i arkitekturhistorien flankerar varandra.



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

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att tillvarata och utvidga befintlig byggrätt längs med Kungsgatan för ett nytt flerbostadshus. Utvidgningen sker in mot gården så att ett nytt flerbostadshus får karaktären av ett gavelvänt lamellhus som vänder gavelfasad mot Kungsgatan. Flerbostadshuset utförs mot gatan i en skala som motsvarar omgivande hus men in på gården växer huset succesivt på höj-

den för att nå tio våningar inom tillåten totalhöjd. I bottenvåningen längs med Kungsgatan ges plats för lokal för handelsverksamhet; café eller liknande. Den kompletterande bebyggelsen förstärker därmed gaturummet längs med Kungsgatan och ersätter det järnstaket som idag avgränsar kvarteret från gatan. Byggrätter möjliggör för att bygga dikt an mot befintlig gavelfasad på Lechehuset.



Illustrationsvy av nymöjligt utseende av bebyggelse mot Kungsgatan. – illustration: Fidjeland arkitektkontor

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård 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 bevakningsområdet går längs med Kungsgatan.

Förändringar

Ny bebyggelse anpassas mot Kungsgatan till dess höjdskala av kringliggande bebyggelse i takfotliv. 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 en upp till 2,5 meter hög mur 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 caféverksamhet.



Illustrationsvy av ny möjlig bebyggelse som komplement till befintlig längs med Kungsgatan – illustration: Fidjeland arkitektkontor

Stadsbild



Ny bebyggelse reser sig högre innanför Kungsgatans sammanhang och får karaktären av ett punkthus i upp till tio våningar på gården. Därmed möjliggörs totalt ca nya 50-55 lägenheter inom planområdet. Det nya huset trappas i två nivåer upp mot denna höjd, vilket möjliggör takterrasser och ett volymspel mellan byggnadsdelarna. Fasaderna får enligt framtagna illustrationer som underlag till denna plan stenstadens materialval av tegel eller puts. Materialvalet regleras dock inte i detaljplanen. Den högre volymen blir inte märkbar i stadens silhuett annat än på långt och håll och från vissa specifika positioner; vid större öppna friytor i stadskroppen. Exempel på sådana platser är från positioner på gång- och cykelväg längs med järnvägen i höjd med Kapellgärdet.



Illustrationsvy från söder av ny möjlig bostadsbebyggelse från taket av flerbostadshus från motsatt sida av kvarter; Dragarbrunn 5:3. (Illustration Fidjeland arkitektkontor)



Illustrationsvy av ny möjlig bostadsbebyggelse från position längs med järnvägen norrifrån. (Illustration Fidjeland arkitektkontor)

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Avsnittet längs med kv Bredablick är i jämförelse med omkringliggande gaturum relativt fattigt på publika verksamheter i gatuliv, men ligger inom mycket kort gångavstånd till de större butiksstråken.

Förändringar

BC₁

Planen möjliggör och förutsätter förutom bostäder även lokaler för handelsverksamhet i bottenvåningens fasad mot Kungsgatan.

Friytor

En av de bärande idéerna bakom kompletteringen av bostadsbebyggelsen inom kv Bredablick är att förhöja vistelsekvaliteterna i kvarterets båda gårdsmiljöer, som genom tillkommande bebyggelse blir betydligt tystare och skärmas av än tydligare från varandra. 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 pergolas, sittbänkar och en scen i anslutning till musikskolan.



Vy av gestaltningssidé för den södra bostadsgården efter ombyggnad (Illustration och gårdsutformning; Fidjeland arkitektkontor)



Vy avgestaltningssidé för den norra bostadsgården; idag gemensam gårdsyta mellan Lechehuset och musiksolebyggnaden, efter ombyggnad (Illustration och gårdsutformning; Fidjeland arkitektkontor)



Illustrationsplan för ny markplanering inom Kv Bredablicks gårdsmiljöer. (illustration och utformning; Fidjeland arkitektkontor)

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom och i angränsning av kvarteret är förutsättningarna mycket goda för tillgänglighet för rörelsehindrade då markytan är plan.

Förändringar

Ny bebyggelse skall följande gällande nybyggnadsregler vad gäller tillgänglig angöring till entréer och inom varje bostad. Nytt bostadshus får parkering i underliggande källargarage varifrån samtliga bostäder nås med hissförbindelse. Taxiangöring kan ske direkt till huvudentré.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

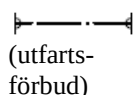
Tillfart och omgivande gatunät samt kollektivtrafik

För fordonstrafik angörs idag planområdet enbart från Skolgatan och via körväg på kvartersmark 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 direkutfart 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 aktuell prognos 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 aktuellt planförslag för Mikaelplan antas som innebär 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 planerad ny bebyggelse.

Förändringar

Befintlig angöring kvarstår men nuvarande parkeringsplatser vid Dragarbrunn 5:1 (nuvarande kontorshus) tas bort och angöring sker istället direkt till parkeringsgarage under nytt hus med portöppning i tomtgräns mot Dragarbrunn 5:4. I samverkan med pågående planläggning av Mikaelplan planeras för en ombyggnad av Skolgatan i form av en kompletterande vändplan. Därmed behöver inte längre angörande fordon köra in på gården inom kv Bredablick, vilket idag annars är nödvändigt för transporter, sophämtning och hämtning/lämning av elever till skolverksamheterna inom kvarteret. Trafikintensitet på gården bedöms därmed sammantaget bli ungefär densamma som idag då samtidigt 50 nya lägenheter med tillhörande bilangöring tillkommer.

Utfartsförbud mot Kungsgatan bekräftas genom planbestämmelse.



Parkering

Enligt gällande parkeringsnorm för centrala Uppsala skall minst 7 parkeringsplatser per 1000 kvm bostadsarea eller 0,7 parkeringsplatser per lägenhet anordnas inom den egna fastigheten. Det innebär för aktuellt projekt ett behov av minst ca 31 parkeringsplatser. Därtill tillkommer ersättning för befintliga parkeringsplatser som idag försörjer befintligt hus inom fastigheten Dragarbrunn 5:2 och dess behov (ca 6 p-platser) samt ersättningsplatser för de parkeringsplatser som tas bort i och med planerad upprustning av bostadsgården inom Dragarbrunn 5:2 (ca 10 p-platser), vilket ingår i aktuellt projekt. Totalt behövs

därmed knappt 50 parkeringsplatser tillskapas i och med planens genomförande.

Detta kan göras genom anläggande av ett parkeringsgarage i två plan under markytan och under planerad ny bebyggelse inom planområdet. Parkeringslösning redovisas i samband med bygglovprövning.

Mark och geoteknik

Förutsättningar



(Marken ska byggas under med planterbart bjälklag)

En geoteknisk undersökning är utförd av Geosigma (2013-05-15; förhandsutgåva). Grundförhållanden inom fastigheten bedöms som normala för Uppsalas centrala delar vilket innebär att större byggnader grundläggs på pålar till fast botten. Pållängder bedöms till ca 25 meter från befintlig markyta. Att grundlägga för källarplan i direkt anslutning till Leche-husets brandgavel ses som en teknisk svårighet vilket måste utredas vidare under planprocessen.

En miljöteknisk markundersökning är också utförd av Geosigma under maj månad. Vid denna påträffades halter över Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning på fler ställen för bly och PAH (oljeprodukter). Förekomsten av bly härrör från de historiska verksamheterna vid omgivande grannfastigheter medan källan för oljerester är okänd.

Förändringar

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Resultatet av undersökningen visar att marken måste saneras innan exploatering av planområdet kan påbörjas. Detta regleras genom en planbestämmelse om villkorat bygglov.

Vattenskyddsområde

Aktuellt planområde ligger inom yttre vattenskyddsområde, vilket innebär hänsynstagande vid bland annat grundläggning enligt de av länsstyrelsen utfärdade vattenskyddsföreskrifterna. Grundläggningsarbeten närmare än 1 meter ovanför grundvattennivån kräver dispens hos Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

En bullerutredning är framtagen av ÅH akustik (bilaga). Den visar på att planerad ny bostadsbebyggelse är utsatt för väsentligt buller från trafiken på Kungsgatan, men även på de högre våningsplanen 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

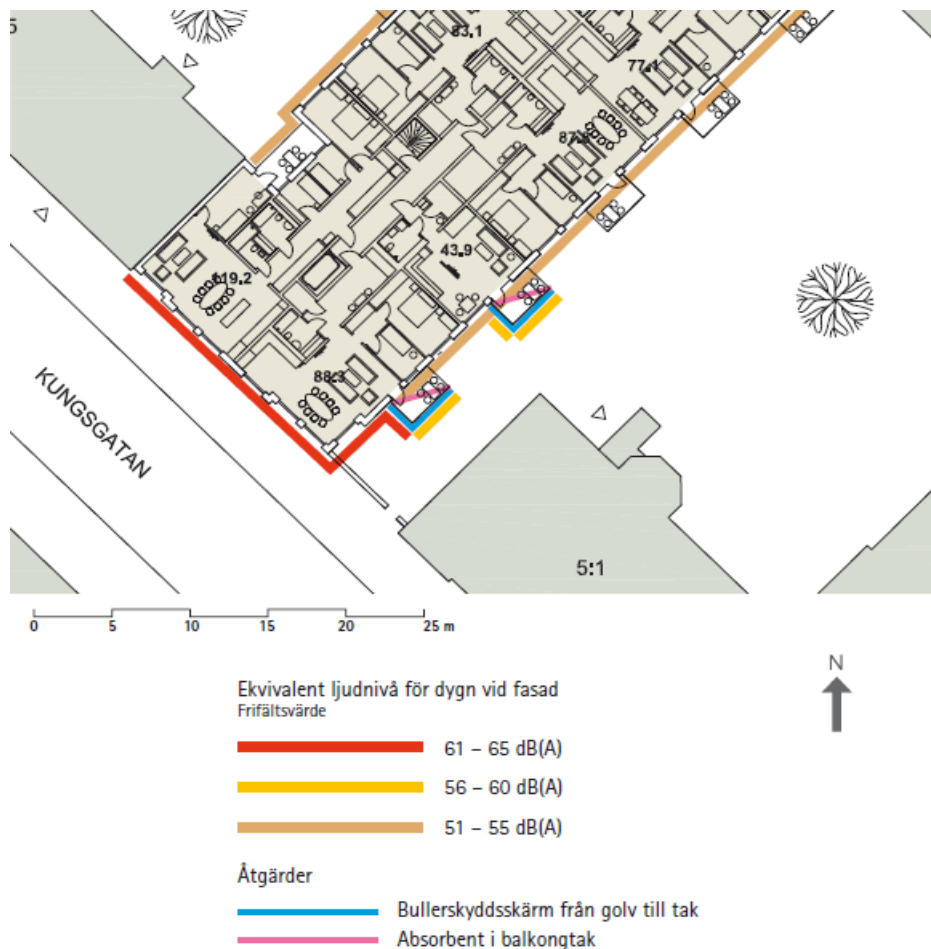
För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts att nytt flerbostadshus utförs med bullerskyddsskärm på balkonger exponerade för Kungsgatan, att bullerskyddsskärm utförs på två sidor av balkonger mot järnvägen ovan plan 7, att buller-

STÖRNINGS-
SKYDD

skärm (mur) utförs minst 2 meter hög mot Kungsgatan och att fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Planbestämmelser införs som innebär att samtliga bostadsrum i varje lägenhet ska utföras så att max. 55 dB(A) uppnås utanför minst ett fönster och att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 25dB(A) ekvivalent ljudnivå och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Inomhuskraven syftar till att kompensera för utomhusmiljöns bullernivåer genom höjda krav på inomhusmiljön.



Schematisk redovisning av ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsfasadersom 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 maj 2013)

Vibrationer

Vibrationsdämpande åtgärder kan komma ifråga i samband med grundläggning av ny bebyggelse. Detta utreds vidare under den fortsatta planprocessen. Krav finns inom gällande regelverk om maximala vibrationsnivåer vilket måste följas upp senast 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 kan fås av genomförd luftkvalitetsutredning för pågående planprocess inom Mikaelspan (parkområdet runt Mikaelskyrkan). Denna visar på att miljökvalitetsnormen klaras vid planerade bostäder i områden där människor bedöms vistas. För detta planområde gäller att samtliga bostäder får möjlighet till utvädring in mot gården där lägre halter förväntas då kvarterets öppning mot Kungsgatan sluts.

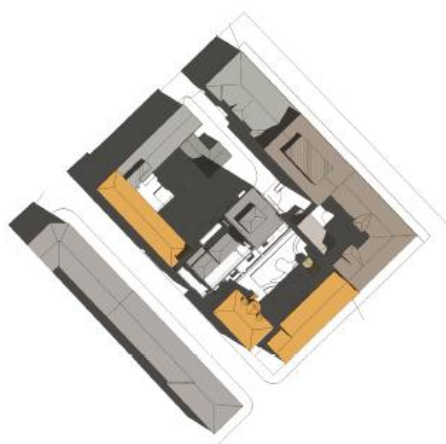
Solinstrålning

Ny bebyggelses påverkan på solinstrålning gentemot omgivande gårdsrum och husfasader har studerats för höst-/vårdagjämning och sommarsolståndet. Denna visar på en liten påverkan på befintlig bostadsbebyggelse och bostadsgård sydöst om planområdet i jämförelse med nulägesförhållandena. Däremot påverkas fasader och gårdsutrymme inom kvarterets norra del: främst skolbyggnaderna men även Leche-huset under förmiddagar.

Enligt Boverkets byggregler skall något rum i bostad eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Utförda studier på möjliga lägenhetslösningar för planområdets byggrätt visar på att detta är möjligt att uppnå. Detta provas slutligen vid bygglovansökan.



Nuläge solinstrålning under dygn för sommarsolstånd.



Sommar 21 juni kl 09



21 juni kl 12

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

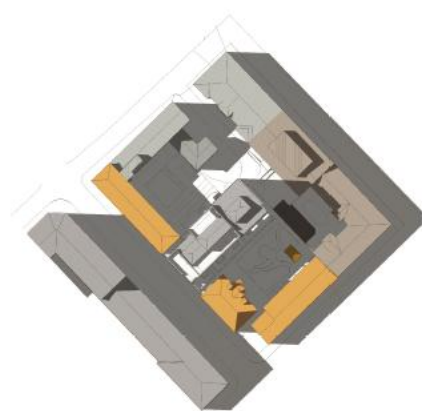


21 juni kl 17

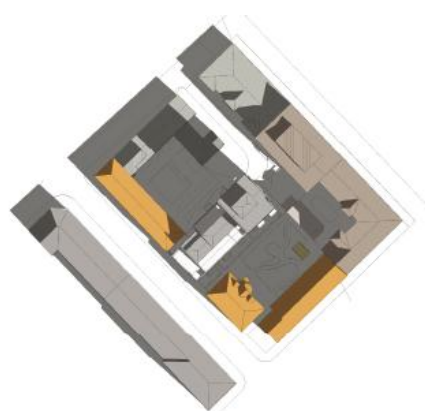


Vår
Höst 22 mars kl 09
22 september kl 09

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



21 juni kl 17

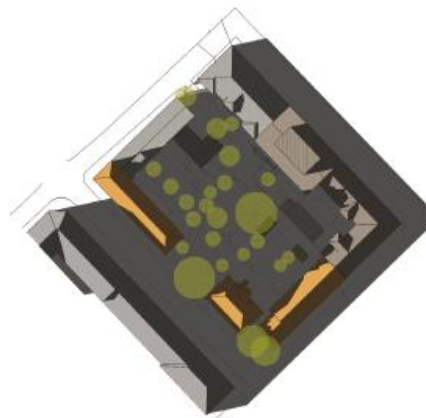


Vår
Höst 22 mars kl 09
22 september kl 09

Genomförande av planförslag; solinstrålning under eftermiddag midsommar och morgon vår-/höstdagjämning.



22 mars kl 12
22 september kl 12

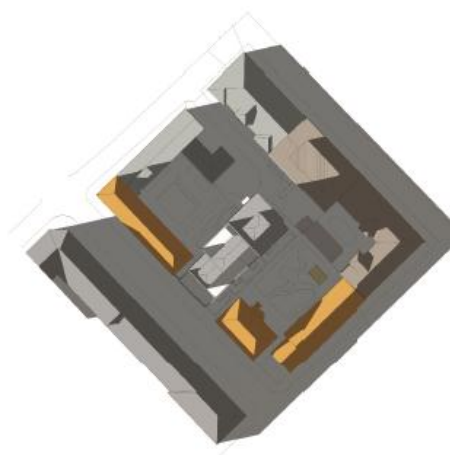


22 mars kl 17
22 september kl 17

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

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. Genom en ombyggnad av Skolgatan så att en vändplan skapas i dess slut, behöver inte längre renhållningsfordon köra in i

kvarteret. Hämtningsfordon angör istället nya sopkärl i form av nedgrävda behållare i fastighetsgräns direkt vid Skolgatan enligt förslag som prövas i detta planförslag. En sådan lösning förutsätter ett nytt avtal tecknas mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:4, 5:5 och 5:6 för den redan idag gemensamma sophämtningslösningen.

El

Befintlig elförsörjning till kv Bredablick och planområdet kommer troligen att behöva förstärkas i och med planens genomförande för de ca 50 nya bostäder som tillkommer. I grannkvarteret Mikaelplans planerade bostadsbebyggelse ingår ett E-område för en ny transformatorstation enligt aktuellt planförslag. Denna kan dimensioneras för att även klara detta planområdes elförsörjningsbehov. Servisanslutning kan då ske via Skolgatans infart till kvarteret som ligger nära detta E-område.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärme som idag ligger i anslutning till ny planerad bebyggelse.

Tele och bredband

Ledningar för telefoni och fiberanslutning finns i direkt anslutning till planområdet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för planens genomförande, vilket helt innefattas av kvartersmark.

Avtal

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 Mikaelplan. Ett exploateringsavtal är därför aktuellt att tecknas för denna ombyggnad med Uppsala kommun i samverkan med byggherren för detaljplan Mikaelplan; Uppsalahem.. Detta avtal skall senast föreligga i samband med planens antagande.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

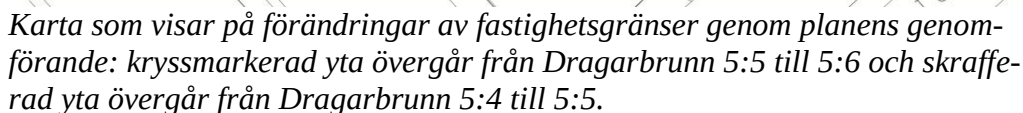
Tekniskt PM kring utförande av grundläggningsarbeten på sådant sätt att vibrationskrav klaras enligt trafikverkets riktlinjer skall föreligga senast i samband med bygganmälan.

Protokoll för sanering av mark skall föreligga senast i samband med bygganmälan.

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren ansvarar i sin helhet för de uppkomna kostnaderna i samband med planläggning.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Planen innebär att en justering av fastighetsgränsen mellan Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:6 kommer att ske, och att ett nytt janderättsavtal 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.

Planens genomförande innebär att 97 kvm 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 kvm.



PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Planens miljökonsekvenser har bedömts i behovsbedömning för miljöbedömning (se bilaga). 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 gällande plan 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 befintlig vändplan för fordonstrafik kvarstår inom fastigheten Dragarbrunn 5:6. Byggrätt för bostäder i gällande detaljplan avseende ett mindre och smalare gatuhus längs hela kvartersöppningen i upp till fyra våningar kan utnyttjas. Antalet nytillkommande bostäder i detta alternativ blir då betydligt färre; ca 7-10 istället för planförslagets ca 50 lägenheter.

Stadsbild

Detaljplanen påverkar omgivande stadsbild i termer av att den planerade högre byggnadskroppen på innergården förändrar taklandskapet och stadens silhuett i dess närområde. I gatumiljön längs Kungsgatan och Skolgatan är förändringen av stadsbilden dock begränsad då ny föreslagen bebyggelse enligt planarbetets intentioner avser följa höjdskalan av omgivande bebyggelse i gaturummet. Den högre byggnadsvolymen på innergården märks först i omgivningen från vissa andra höga punkter i stadsmiljön eller från ett par siktvinklar i stadskroppen där fri sikt över ett helt kvarter kan uppnås.

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

Kulturarv

Planerad ny bebyggelse påverkar inte på något väsentligt sätt riksintresseområdets kärnvärden. I detta fall utgörs de främst av samhörigheten med den rätvinkliga rutnätsstaden som kvarteret ingår som en del av, samt av den omgivande bostadsbebyggelsen från 1900-talets första hälft av plan- och arkitekturhistoriskt intresse som aktuellt projekt ansluter till.

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

Rekreation och friluftsliv

Till följd av planerad ny bebyggelse sluts gårdsrummen i kv Bredablick mot Kungsgatan, vilket medför en avsevärt förbättrad bullersituation på de båda bostadsgårdar som rumsligt sett bildas av planens genomförande. Ny detaljplan syftar också till att genom planbestämmelse säkerställa och höja de rekreativa kvaliteterna i dessa bostadsgårdar. Infartstrafiken till innergården skall 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 har samma effekt som planförslaget, men vändplanen på gården och dess parkeringsplatser kvarstår vilket begränsar gårdarnas upplevelse- och kvaliteter.

Miljöbelastning

Planen innebär att ca 50 nya hushåll tillkommer i kvarteret vilket bedöms generera ca 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 begränsad till fyllnadsmassorna och har inte trängit ner i underliggande lerlager i mark från knappt 2 meters djup. Marken måste därför saneras i samband med nybyggnation. (Behövs även för befintlig markanvändning.)

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 genomförande av exploateringsföretag.

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 betydande förtätning i stadskärnan.

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

Hälsa och säkerhet

Ny bebyggelse är 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 och innehålla riktvärden enligt avstegsfall A enligt länsstyrelsen i Stockholms och Stockholms stadsbyggnadskontors kvalitetsmål.

Befintlig bebyggelse 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.

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

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

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 FÖRENKLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen avväger behovet av förtätning och komplettering i attraktivt läge centralt i staden med nya bostäder kontra påverkan på kulturmiljövärden i omgivande gatusammanhang och mot omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Den upplevda skalan av tillkommande bebyggelse bedöms heller inte ha mer än en begränsad påverkan på stadens silhuett.



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 riksintresseområdets kärnvärden i termer av Uppsala stad som riksintresset kulturmiljöområde, och stadens behov av nya bostäder och förtätning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av fastighetsägaren/byggherren med stöd av Göran Reierstam, plankonsult. Reierstam arkitektur & projektutveckling i samråd med Uppsala kommun under överinseende av Plan- och byggnadsnämnden.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala i oktober månad 2013

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:
• samråd

2013-06-14

Datum
2013-10-15Diarienummer
PLA 2012-020195

Detaljplan för kv Bredablick, del av

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet
Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Nämnden för hälsa och omsorg
Räddningsnämnden
Äldrenämnden
Uppsala kommun skolfastigheter AB

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Skanova Access AB

Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Kollektivtrafikförvaltningen UL
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd
Uppsala domkyrkoförsamling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov (Menna Hagström)
Kontoret för samhällsutveckling, GIS/Geodata
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden