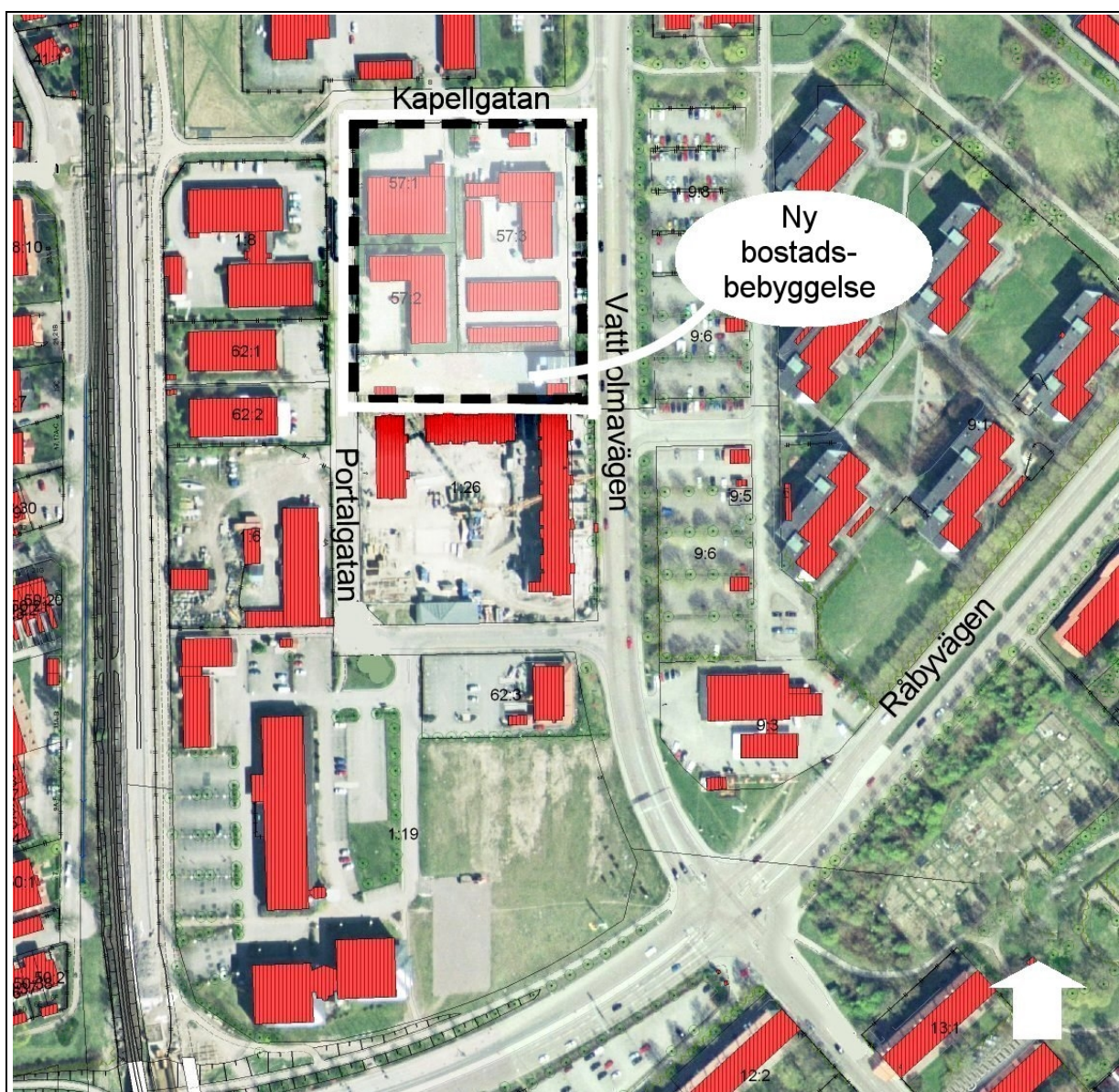




Detaljplan för
Del av kv. Portalen
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-03-21



Handläggare: Caroline Johansson, telefon: 018- 727 46 16 caroline.johansson@upsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@upsala.se www.upsala.se

Detaljplan för
Del av kv Portalen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2006-09-25
- Samrådsredogörelse daterad 2006-10-02
- Fastighetsförteckning
- Planeringsunderlag:
Bullerutredning daterad 2006-09-19
Spridningsberäkningar av partikelhalter (PM10) daterad september 2006

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att undersöka om området är lämpligt för bostäder. Planförslaget ger möjlighet att bygga ca 18 000 BTA bostadsyta. Totalt ca 160 lägenheter. Parkeringarna löses i källargarage.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Kapellgärdet och avgränsas i norr av Kapellgatan, i väster av Portalgatan och i öster av Vattholmavägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 13 000 kvm.

Markägförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Kvarngärdet 57:1, 57:2, 57:3, del av 1:26 samt gatumark. Marken inom planområdet är till största delen privatägd. Gatumarken är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad. Översiktsplanen

anger området som ett utvecklingsområde med tonvikten på bostäder.

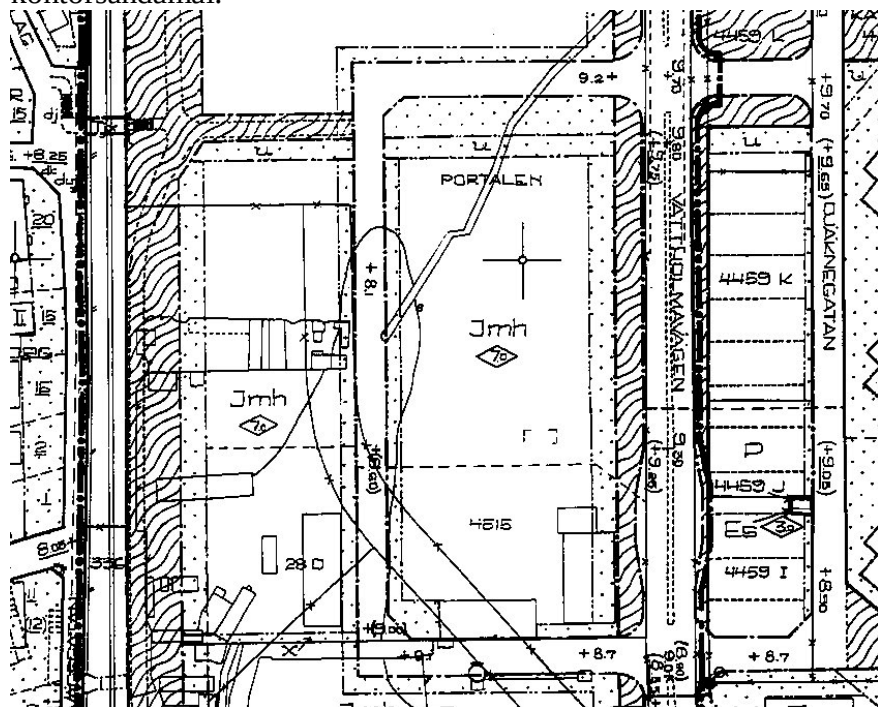
Ett program för hela Kapellgärdet (området mellan Vattholmavägen och järnvägen norr om Råbyvägen) har varit utsänt på samråd under tiden 2001-02-16 t o m 2001-03-30. Syftet med programmet var att undersöka om området var lämpligt för bostadsbebyggelse.

Slutsatsen av programmet var att Kapellgärdet mycket väl kan successivt omvandlas till en relativt tätbyggd kvartersstad, dominerad av bostäder, men med inslag och utrymme för både kontor och till viss del handel.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För området gäller stadsplan PL 70 Å / 71-09-30.

Planen anger området som ett område för industri-, hantverks- och kontorsändamål.



utdrag ur gällande plan

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Nedan redovisas den samlade bedömningen och det motiverade ställningstagandet från behovsbedömningen.

Samlad bedömning

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med **översiktsplanens intentioner** och upprättat **program** för området från 2001.
- innebär en utveckling och förändring av **stadsbilden** i positiv riktning från småindustrikaraktär till en mer stadsmässig miljö.
- påverkar inga skyddade **kultur- och naturvärden** internationellt, nationellt eller lokalt.
- innebär ingen negativ påverkan på **mark och vatten**. En bensinstation har tidigare legat inom planområdet. Marken kommer att saneras av fastighetsägaren. I samband med detta ska en kontroll ske av eventuell spridning av markföroreningar.
- påverkar inga betydelsefulla **natur- och samhällsresurser** i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet. Inom stadsbebyggelse gäller för bostadsbebyggelse att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå.
- innebär att avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer för **trafik- och tågbuller** tillämpas. Särskilda bestämmelser avseende inomhusbuller, tyst sida och bullernivåer på uteplats förs in på plankartan. En förutsättning för planens genomförande är att en bullerskärm uppförs längs med banvallen vilket regleras mellan berörda parter i ett exploateringsavtal.
- bidrar till att sluta gaturummet kring Vattholmavägen. En **partikelberäkning** har gjort. Ett genomförande av planen kommer inte att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för partiklar PM10 överskrider längs Vattholmavägen.
- bedöms inte leda till några avsevärda öknings av **trafiken**. Planområdet alstrade tidigare biltrafik och tungtrafik. Dess centrala läge ger möjlighet till bra och attraktiva alternativ till bilen och planområdet ligger väl till för att nyttja stadens kringfartsleder istället för att belasta stadskärnans gatunät. Ett genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte bidra till att öka trafiken på Väderkvarnsgatan.
- motverkar inte några **nationella, regionala eller lokala mål**.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv. Portalen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

Behovsbedömningen har samråtts med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett plant och marken är till största delen hårdgjord.

Geoteknik

Planområdet ligger inom ett bedömt radonriskområde, till följd av lerhaltiga jordarter.

Markföroreningar

Inom planområdet har en bensinpump med påfyllningsställe funnits framför allt som service till den taxirörelse som håller på att flytta sin verksamhet.

Marken inom planområdet kommer att saneras av bensinbolaget som drivit bensinpumpen. Innan byggstart ska eventuella spridningar av markföroreningar undersökas.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag enklare envåningsbyggnader och garagebyggnader.

Taxirörelsen som funnits inom området har flyttat till annan lokalisering.



befintliga byggnader

Den planerade bebyggelsen består av hus i 5-6 våningar med inslag av vindsvåningar. Högsta byggnadshöjden är 20 meter och största

taklutning 20 grader. Husdjupet får maximalt vara 13,6 meter.

Parkeringsbehovet tillgodoses genom garage under kvarteret. Möjlighet ges i planen att bygga under hela gården med planterbart bjälklager. Infart sker från Portalgatan. Över planterbart bjälklager får enstaka komplementbyggnader i en våning till en maximal yta av 150 kvm uppföras fördelat på enheter om max 30 kvm vardera.

Byggnaderna föreslås utformas i puts med lättare inslag av tegel. Den slutliga arkitektoniska utformningen av byggnaderna prövas i bygglovskedet. Balkonger och trapphus ges möjlighet att kraga ut från byggrättslinjen mot gatumark med 1,5 meter. Mot gården ges möjlighet via bestämmelsen v₂, att glasa in balkonger, takterrasser och terrasser i markplan under balkong.

Mot Portalgatan planeras ett hus med något större förgårdsmark och entréer direkt från gatan. De nedersta våningarna kan i detta hus utformas som stadsradhus med egna entréer. Möjlighet ges i planen att få uppföra murar runt förgårdsmarken till en höjd av 1,20 meter över gatunivån.



Gårdsperspektiv

Illustration Werk¹ Arkitekter AB

Illustrationsskisserna är preliminära och kan komma att ändras. Det slutliga ställningstagandet kring utformningen görs i bygglovprövningen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Offentlig service

Inom en 900 meters radie finns flera grundskolor, vilka nås via separata gång- och cykelvägar. Närmaste förskola finns på den östra sidan av Vattholmavägen, ca 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella centrum finns vid Vaksala torg, ca 1 km från planområdet.

I området ges även möjlighet att i bottenvåningarna inrymma handel, främst i form av närlivsbutik eller liknande.

Friytor

De innergårdar som tillskapas har möjlighet att bli bilfria, trygga vistelsemiljöer för barn. Det är viktigt att stor omsorg läggs på gårdens utformning så att den kan fungera för flera målgruppers behov.

I den nyss antagna detaljplanen för Kv Orgeln strax norr om planområdet anordnas en stadsdelspark som kan bli en grön plats för närrekreation. Parken ligger i nära anslutning till cykel- och gångbanor.

Trafik och trafiksäkerhet

Parkering, angöring och utfart

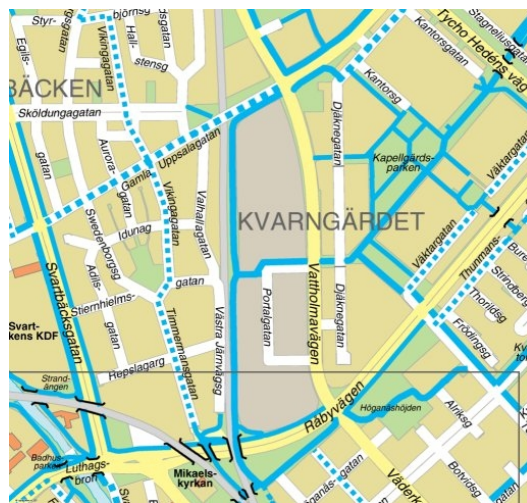
Tillkommande bebyggelse skall uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att det för kvartersmarkens behov ska finnas minst 9 parkeringsplatser per 1000 m² boarea, 12 p-platser per 1000 m² kontorsyta och 29 p-platser per 1000 m² butiksytta. Detta behov tillgodoses genom parkering i garage under kvarteret.

Angöring till kvarteret avses via Portalgatan.

Gång- och cykeltrafik

Området är välförsett med gång-/cykel vägar.

Under Vattholmavägen provas i samband med detaljplanen för kv. Orgeln möjligheten till en planskild tunnel för GC-trafikanter.



Cykelkarta 2002

Kollektivtrafik

Längs Vattholmavägen angör ett flertal busslinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen i planområdet kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Värmeförsörjning

I planområdets närhet finns befintliga fjärrvärmeledningar vilket gör att det är möjligt att göra en anslutning av området till fjärrvärmenätet.

En befintlig fjärrvärmeledning som idag går över planområdet kommer att flyttas och läggas i gatumark.

El

Området kan anslutas till det befintliga elnätet.

En befintlig elledning 0,4 kV som idag ligger intill byggrättens södra del flyttas ut i trottoaren. Området markeras med u-område.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Vattholmavägen samt järnvägen, Ostkustbanan.

En bullerutredning har tagits fram av Ramböll Akustik som visar på att fasaden vid Vattholmavägen utsätts för en ekvivalenta bullernivån på 60 dB (A). Övriga fasader ligger på mellan 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Utan åtgärder kommer samtliga fasader och gårdsmiljön att utsättas för maximala bullernivåer på mellan 75-80 dB (A).

Området centrala läge där man sammanvägt bland annat kan få vinster i form av minskat bilresande, effektivisering av markanvändningen samt bättre nyttjande av befintliga resurser motiverar tillämpning av avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer för trafikbuller vid planering från 2004. I miljöprogrammet 2006-2009 antaget av kommunfullmäktige i mars 2006 utgör Boverkets riktlinjer ett av inriktningsmålen för buller.

Nedan angiva bestämmelser är införda på plankartan och utgår från Boverkets riktlinjer för buller vid avstegsfall och för uteplatser.

Byggnaderna skall utformas så att:

- *bullernivån inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor inte överstiger 26 dB (A) ekvivalent och 41 dB (A) maximal*

ljudnivå (ljudklass B).

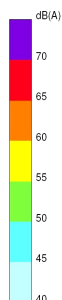
- *minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 45 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster där ekvivalenta bullernivåer på gatusidan överskrider 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå.*
- *varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden. Trafikbullernivån på uteplats eller balkong får inte överstiga 55 dB (A) ekvivalent eller 70 dB (A) maximal ljudnivå.*

En förutsättning för att klara de maximala bullernivåerna så att varje bostad har tillgång till en uteplats, gemensam eller privat, på/mot gården som inte överskrider riktvärdet 70 dB (A) är att en bullerskärm uppförs länge med banvallen. Bullerskärmen bör vara minst 200 meter lång, placerad 5 meter från närmaste spår och med skärmkrönet 3 meter över rälsöverkant.

Ett samarbete pågår mellan kommunen och exploatörerna inom Kapellgärdet i syfte att få till en lösning med en bullerskärm längs med banvallen. Kostnadsfördelningen mellan de olika berörda parterna för uppförandet av skärmen kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och antaget av fastighetsnämnden innan aktuell detaljplan antas av byggnadsnämnden.

FÖRKLARINGAR

EKVIVALENT LJUDNIVÅ på 10.4 m (absoluthöjd) (inklusive reflexer)
BULLER FRÅN SPÅRBUREN TRAFIK
NATURVÄRDSVERKET RAPPORT 4935
RESULTATFIL: StyrVag9.eq

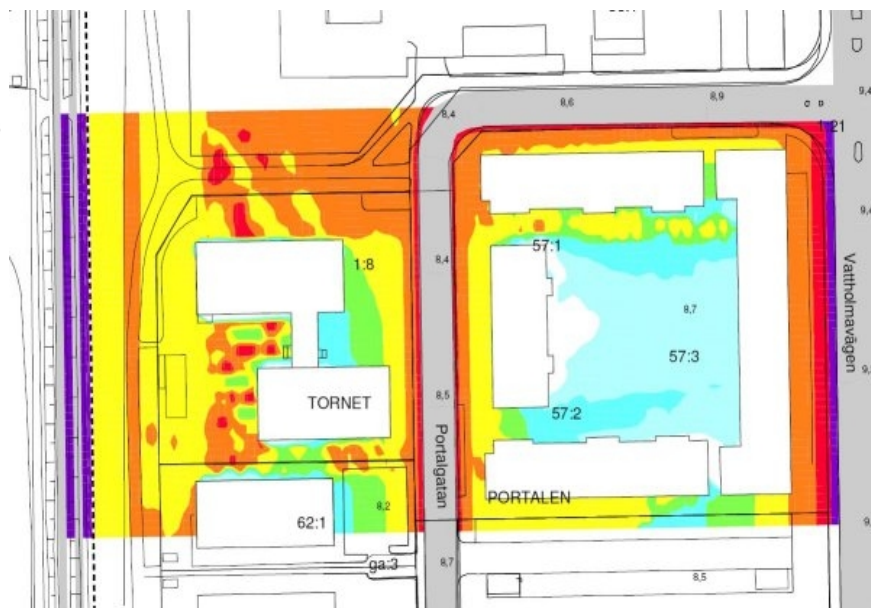
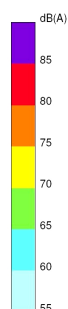


Redovisning av ekvivalent ljudnivå med bullerskärm längs med banvallen.

FÖRKLARINGAR HÖGSTA NIVÅ

MAXIMAL LJUDNIVÅ på 10.4 m (absolut höjd) (inklusive reflexer)
BULLER FRÅN SPÅRBUREN TRAFIK
NATURVÅRDSVERKET RAPPORT 4935
RESULTATFIL: StyrVag9.mx

MAXIMAL LJUDNIVÅ (5%) på 10.4 m (absolut höjd) (inklusive ref)
VÄGTRAFIKBULLER
NATURVÅRDSVERKET RAPPORT 4653
RESULTATFIL: StyrVag7.mx



Redovisning av maximal ljudnivå med bullerskärm längs med banvallen.

Administrativa frågor

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

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Uppsala stad, samt i enlighet med föreliggande övergripande detaljplaneprogram för Kapellgärdet. Planförslaget berör inga intressen enligt Miljöbalken kap 3 och 4. Planförslaget bidrar inte till att miljö kvalitetsnormerna enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

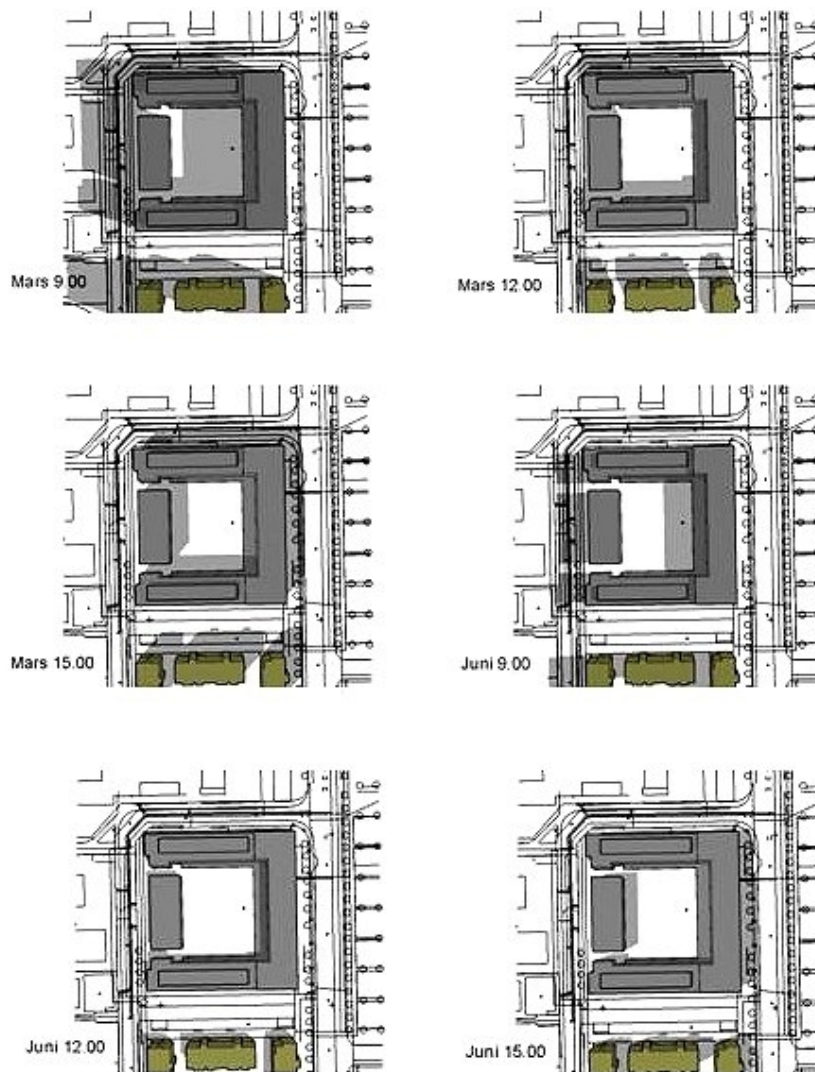
PLANENS KONSEKVENSER

Vegetation

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

Klimat

Solinstrålning



Solstudier visar att vid tidiga mornar ligger gården i skugga medan under dagen kan en god solinstrålning ske.

Trafik

Trafikmängden kommer att öka i och med att ca 160 bostäder byggs. Uppskattningsvis kan det bli ca 450 fordonsrörelser per dygn för kvarteret.

Kapellgärdet som helhet beräknas få ca 1000 bostäder vilket ger ca 2500-3000 fordonsrörelser per dygn.

Hälsa

Buller

Planförslaget bygger på att en bullerdämpande åtgärd utförs längs det gång- och cykelstråk som löper längs hela Kapellgärdet vid banvallen.

Konsekvensen av denna åtgärd blir att Kapellgärdesområdet som helhet får en minskad bullernivå.

Luft

Ett genomförande av aktuell detaljplan bidrar till att sluta stadsrummet kring Vattholmavägen. En rapport för beräkning av inandningsbara partiklar (PM10) har tagits fram av Uppsala och Stockholms luftvårdsförbund. Beräkningen utgår från att hela Vattholmavägen bebyggs på båda sidor dvs att även parkeringsområdena på Vattholmavägens östra sida bebyggs. Beräkningarna har gjorts för utbyggnadsår 2012 med nuvarande trafikmängder och prognostiserade för år 2020 som underlag.

I nollalternativet år 2012 dvs utan planerad bebyggelse längs Vattholmavägen är haltnivån för PM10 32-33 ug/m³ där dubbelsidig bebyggelse planeras. I utbyggnadsalternativet år 2012 är haltnivåerna längs Vattholmavägen på avsnitten med dubbelsidig bebyggelse 35-37 ug/m³. Halterna är avlästa 2 m ovan trottoar. Att halterna inte blir högre i utbyggnadsalternativet beror på det breda gaturummet dvs det stora avståndet mellan fasaderna.

En byggnation inom planområdet i enlighet med planförslaget bidrar inte till att miljökvalitetsnormerna avseende PM10 i detta gatuavsnitt överskrids. Partikelhalten kommer dock, när samtliga planer som pågår längs Vattholmavägen är genomförda, att öka något. För att få bästa möjliga inomhusluft är det viktigt att tilluften tas in där halterna är som lägst dvs vid taknivå och via fasader som vetter från trafiken på Vattholmavägen.

Stadsbild

En fortsatt utbyggnad inom Kapellgärdet ligger i linje med programmet för området och kommer att ge Kapellgärdet en stadsmässig prägel som förändrar området från den låga glesa industrikaraktär som funnits på platsen till en relativt tät kvartersstad.

Mark

Innan projekteringen av området för bostäder ska en kontroll av eventuella markföroreningar utföras av exploatören. I samband med detta ska eventuella spridningar av markföroreningar undersökas.

Sociala konsekvenser

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis ett 250-tal nya boende i ca 160 bostäder. De planerade lägenheterna har varierande storlekar och möjliggör en blandad boendegrupp med äldre, barnfamiljer och ungdomar. Byggherren har för avsikt att sälja de planerade lägenheterna som bostadsrätter.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs kommer med sannolikhet den nuvarande verksamheten att finnas kvar med sin lättare industriverksamhet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från NCC, Werket Arkitekter AB, Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund samt Ramböll Akustik funnits.

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från NCC, Verket Arkitekter AB, Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund samt Ramböll Akustik funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2006, reviderad i oktober 2006

Margaretha Nilsson
Planchef

Caroline Johansson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2006-03-16
 - utställning 2006-10-19
-
- Antagen av Byggnadsnämnden 2007-02-22
 - Laga kraft 2007-03-21

Detaljplan för
Del av kv Portalen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Ny detaljplan för del av kv. Portalen beräknas vara antagen av Byggnadsnämnden under första kvartalet 2007.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark.

Kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden behandlar planärendet.

Avtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande vilket bland annat inkluderar kostnaderna för uppförande av en bullerskärm längs med banvallen.

Kostnaderna för flytt av ledningar ska bekostas av exploatören, vilket regleras via ett separat avtal mellan exploatören och ledningsägaren.

FASTIGHETSÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanens genomförande ger underlag för bildandet av nya fastigheter för bebyggelse.

EKONOMI

Planekonomi

Planavgift enligt avtal med sökande.

UTREDNINGAR

Buller och luft

En bullerutredning har utförts för planområdet av Ramböll Akustik. En luftutredning har upprättats av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund.

Ledningar

En befintlig fjärrvärmeledning som idag går över planområdet flyttas och läggs i gatumark. Befintliga fjärrvärmeledningar ska hållas tillgängliga för Vattenfall AB Värme under byggtiden.

Befintlig elledning söder om kvarteret flyttas ut i trottoaren.

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetena sätts igång.

Mark

En kompletterande geoteknisk utredning ska göras inför projekteringen. Innan projekteringen av området för bostäder ska en kontroll av eventuella markföroreningar utföras av exploatören. I samband med detta ska eventuella spridningar av markföroreningar undersökas.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsalaåsen. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Masshantering

En anmälan om schaktningskontroll skall göras till Miljökontoret innan pålning och markarbeten påbörjas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från NCC, Verket Arkitekter AB, Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund samt Ramböll Akustik funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2006, rev. i oktober 2006

Margaretha Nilsson
Planchef

Caroline Johansson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2006-03-16
- utställning 2006-10-19

- Antagen av Byggnadsnämnden 2007-02-22
- Laga kraft 2007-03-21