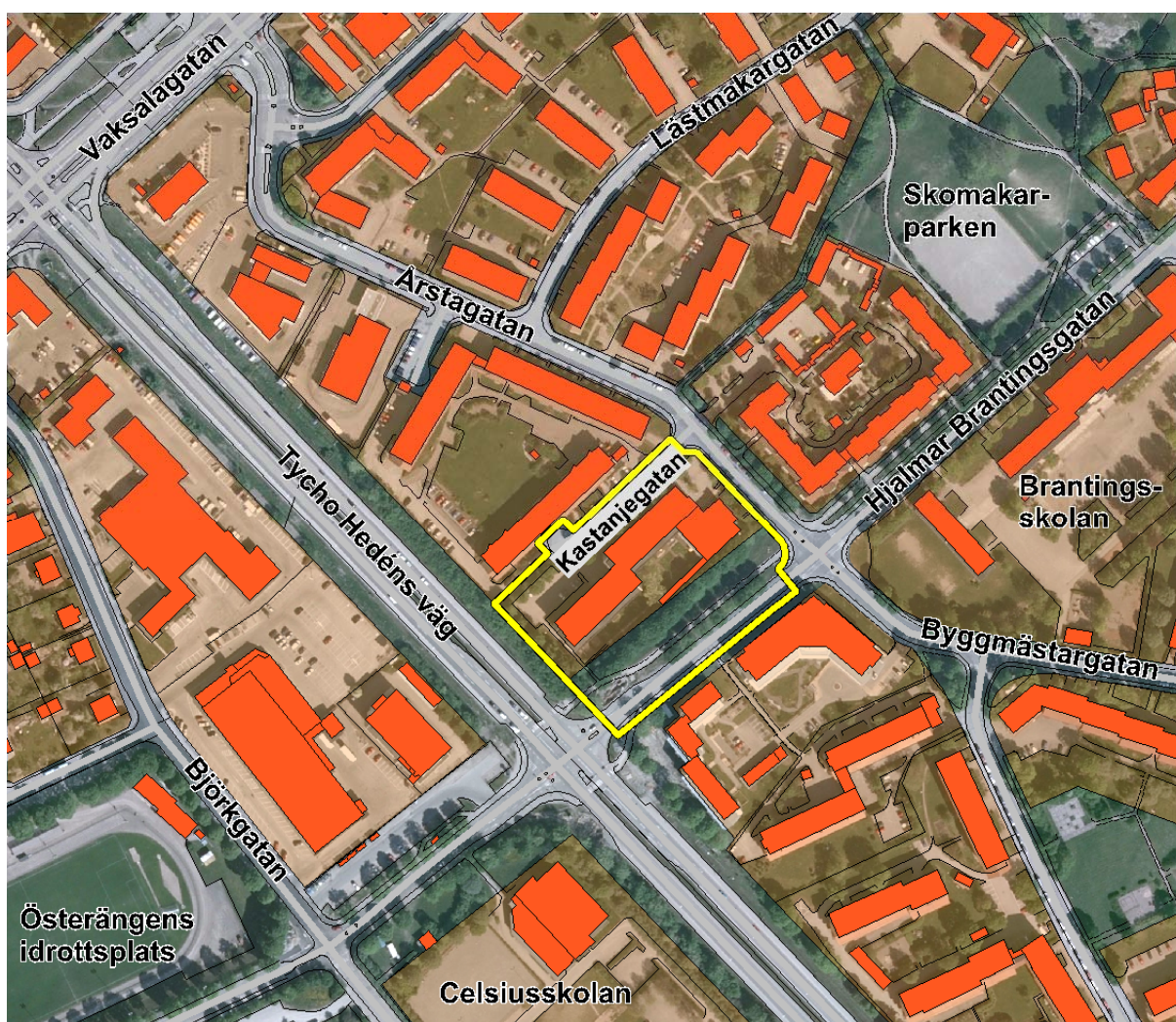


Diarienummer:
2005/20062-1

Detaljplan för
Kastanjegatan,
del av kv Johannelund,
Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2010-11-16



Handläggare: Anna Hellgren

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 46 31

Telefon: vx 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Webbplats: www.uppsala.se

PLANBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR.....	1
Utställningshandlingar.....	1
Läsanvisningar.....	1
Medverkande.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN.....	2
MB 3 kap.....	2
MB 5 kap.....	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
Översiktsplan 2010.....	2
Detaljplaner.....	3
Rivningslov.....	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Plandata.....	3
Allmän områdesbeskrivning.....	3
Stadsbild och kulturarv.....	4
Befintlig bebyggelse.....	4
Utformning och gestaltning av ny bebyggelse.....	5
Friktor och vegetation.....	9
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	11
Mark och geoteknik.....	11
Trafik.....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning.....	14
PLANENS KONSEKVENSER.....	15
Miljöaspekter.....	15
Sociala aspekter.....	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB.....	17
Översiktsplan.....	17
Miljöbalken.....	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	1
Tidplan.....	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning.....	1
Huvudmannaskap.....	1
Avtal.....	1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	1
Fastighetsbildning mm.....	1
UTREDNINGAR.....	1
Buller.....	1
Geoteknik.....	2
Byggskedet.....	2
Ledningar.....	2
Ledningar och trädplantering.....	3
EKONOMISKA FRÅGOR.....	3
Planekonomi.....	3
Ledningar.....	3

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning*
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*

**Handlingar som finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret.*

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, 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 planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Övriga medverkande har varit:

- A-sidan arkitektkontor, Lola arkitektur & landskap och Markitekten som ansvariga för underlag till planarbetet samt illustrationer till planförslaget.
- ÅF Ingemansson som ansvarig för bullerutredningen.
- SLB-analys, Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, som ansvarig för spridningsberäkning för halter av partiklar (PM10).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att omvandla fastigheten Sala backe 6:5 inom kv Johannelund från allmänt ändamål (vårdboende) till bostadskvarter. Planförslaget innebär att befintlig byggnad, vårdboendet Johannelundsgården, rivs och ersätts med ett bostadskvarter med cirka 120 lägenheter (cirka 8100 m² boarea). Planen ska också ge möjlighet till lokaler i del av bottenvåning. Del av allmän park längs gång- och cykelbanan vid Hjalmar Brantingsgatan övergår till kvartersmark så att bebyggelsen kan utformas som ett kvarter runt en gemensam bullerskyddad bostadsgård. Byggherren, Uppsalahem, planerar att uppföra såväl vanliga lägenheter som ungdoms- och seniorbostäder med hyresrätt.

MILJÖBALKEN

Följande kapitel i Miljöbalken berörs:

MB 3 kap

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Uppsala stad).

MB 5 kap

Planområdet ligger längs Tycho Hedéns väg som i vissa delar berörs av utsläpp till luft som tangerar miljö kvalitetsnorm för partiklar (PM10).

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

En behovsbedömning, daterad 2009-09-28, har upprättats. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för Kastanjegatan, del av kv Johannelund, inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2009-10-23 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen understryker vikten av att en bullerdämpad sida mot gården kan uppnås samt att bebyggelse placeras och utformas så att den följer den rådande kvartersstrukturen.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010

I översiktsplan 2010 anges Hjalmar Brantingsgatan både som ett *stadsstråk* och ett *stomlinjestråk* för kollektivtrafiken. Inom *stadsstråk* ska både bostäder och verksamheter finnas. I bostadsdominerade hus ska alltid verksamhet finnas i bottenvåningen. Tillskott av bebyggelse ska prioriteras i lägen där det tydligt bidrar till överlevnad eller etablering av närservice. För *stomlinjestråken* är inriktningen att området närmast stråket skall prioriteras tillskott av verksamheter och byggd miljö för intensiv användning.

Flera stomlinjestråk och stadsstråk föreslås korsa Tycho Hedéns väg, som i ÖP 2010 anges som ett utredningsområde. En strukturstudie ska klargöra möjligheterna till ny bebyggelse och till att överbrygga vägens barriäreffekt. Samtidigt ska gatans funktion som kringfartsled upprätthållas och kompletteras med gång- och cykelstråk. Utform-

ningen av leden och dess kringbebyggelse bör göras stadsmässig. Trafikens lokala miljöpåverkan bör dämpas både med bebyggelseutformning och med andra åtgärder.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för kv Johannelund, Pl 72O, laga kraft 1967-08-11, anger för det aktuella området allmänt ändamål och högsta tillåtna byggnadshöjd fyra våningar. Området närmast Hjalmar Brantingsgatan utgörs av en ca 20 meter bred parkmarkszon. Parkmarken längs cykelvägen har dock inte funktion som vistelseyta.

Grannkvarteret Hasseln planlades 2005 för äldreboende och seniorlägenheter. Byggnaderna har placerats för att ge utrymme för eventuella ombyggnader kring korsningen Tycho Hedéns väg–Hjalmar Brantingsgatan. Mot Tycho Hedéns väg följer byggnaderna i Kv Hasseln samma fasadliv som omkringliggande äldre bebyggelse.

Rivningslov

Det aktuella planförslaget innebär att alla byggnader på fastigheten rivs och ersätts med ny bebyggelse. Rivningslov beviljades i februari 2010.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografisk avgränsning

Planområdet avgränsas av omkringliggande gator Kastanjegatan, Årstagatan, Hjalmar Brantingsgatan och Tycho Hedéns väg. Planområdet omfattar fastigheten Sala backe 6:5 och intilliggande parkmark inom Sala backe 1:1. Delar av omkringliggande gatu- mark ingår i planområdet av plantekniska skäl.

Areal

Planområdet omfattar cirka 11 500 m², varav 4000 m² är allmän plats och 7 500 m² kvartersmark.

Markägoförhållanden

Sala backe 6:5 ägs av Uppsalahem servicebostäder AB och Sala backe 1:1 ägs av Uppsala kommun. Uppsalahem servicebostäder AB ingår sedan 1 januari 2010 i moderbolaget Uppsalahem AB.

Allmän områdesbeskrivning

Sala backe är en bostadsstadsdel med cirka 9 500 invånare belägen knappt två kilometer från Uppsalas stadskärna. Stadsdelen domineras av flerbostadshus byggda på 1940–50-talen.

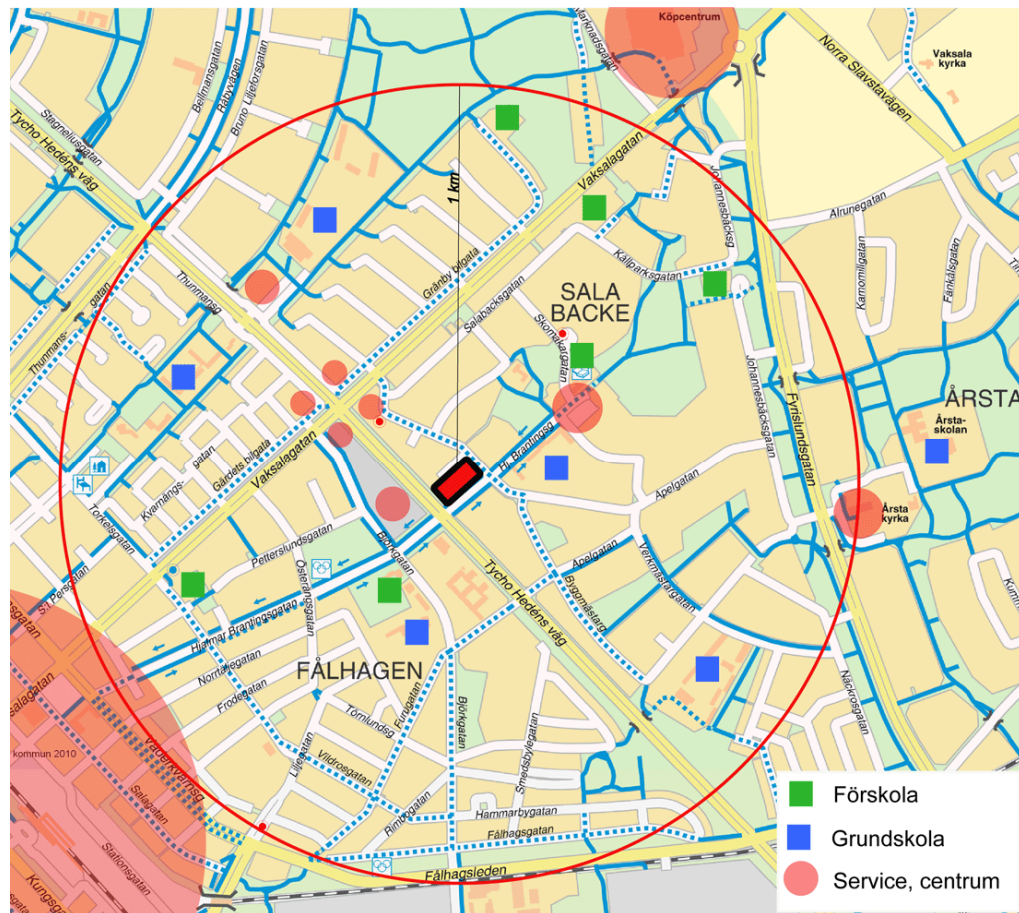
Planområdet ligger nära stadsdelscentrum Brantingstorg med serviceutbud såsom matvaruaffär, hembageri, apotek. En större livsmedelsaffär finns också sydväst om Tycho Hedéns väg. Drygt en kilometer nordost om planområdet finns köpcentret Gränby Centrum.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god, med flera busshållplatser nära kvarteret. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt in mot centrum och till service i närområdet.

I närområdet finns flera skolor och förskolor bl a Salabacke förskola, Tallens förskola, Källparkens förskola. Brantingsskolan (åk 7-9), Johannesbäcksskolan (åk 0-6) och Almtunaskolan (åk 0-6).

Friytor för idrott och rekreation finns i närheten av planområdet, i stadsdelsparken

Källparken och vid Skomakarparken. Brantingsskolans skolgård är också en resurs för t ex bollspel och som mötesplats för barn och ungdomar.



Kartan visar service (livsmedelshandel, stadsdelscentrum), grundskolor och förskolor inom en kilometer från planområdet. Cykelvägar är markerade i blått, parker och idrottsytor är markerade i grönt.

Stadsbild och kulturarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och kommunalt kulturmiljöområde (Uppsala stad). Uttryck för riksintresset är att Sala backe är ett av stadens särskilt intressanta bostadsområden från 1940-talet.

Planområdet gränsar till särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt KF-beslut (1988) som bl a lyfter fram *Brantingsskolan som korresponderar med byggnaderna i affärscentrumet och bidrar till den övertygande stadsmässighet som präglar Brantingstorg*. Brantingsskolan har också i inventeringen av Uppsalas byggnader från 1951–79 (Uppsala – en växande stad, 2006) lyfts fram som ett framstående exempel på 1950-talets skolbyggnande med välstuderade fasader och detaljer.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet är i huvudsak tre till fem våningar med fasader i tegel och/eller puts. Närmaste bostadshus inom kv Johannelund, vars 1950-talsfasader tilläggisolerats och försetts med tegelfasader under 1980-talet, är i tre våningar. Planområdet omges i övrigt av nyare bebyggelse. Sala hage i kv Pliggen från 1980-talet och vårdboende och seniorboende i kv Hasseln som färdigställdes 2007.

Johannelundsgården

På fastigheten har vårdboendet Johannelundsgården funnits sedan 1968. Kommunens vårdboende har avvecklats och byggnaderna har rivits under sommaren 2010. Med sina vita fasader och fönsterband som gav byggnaden en tydlig horisontalitet, var Johannelundsgården en representant för sin tids institutions- och vårdbyggnader. Särskilt samlingssalen var framträdande med sin svagt välvda fasad mot Årstagatan.

Johannelundsgården har dock inte bedömts som en byggnad med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde i inventeringen Uppsala – en växande stad (2006).



Johannelundsgården, Wikforss arkitektkontor, 1968.

Utformning och gestaltning av ny bebyggelse

Den nya bostadsbebyggelsen placeras och utformas efter stadsdelens bebyggelsemönster, i ett i huvudsak kringbyggt kvarter. Planen ställer krav på öppningar och portiker i bebyggelsen. Detta ger inblickar och kontakt mellan gata och gård, vilket kännetecknar bostadskvarteren i Sala backe. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omkringliggande kvarters skala och i huvudsak vara i fyra våningar. För att skapa en tydlig rygg i kvarteret som också kan ta tillvara kvarterets sydvästläge placeras en femvåningsbyggnad mot Årstagatan. Största tillåtna taklutning är 30 grader.

B₁
IV-V
portik
V₁, V₂
taklutning



*Vy från sydöst. Föreslagen femvåningsbyggnad mot Årstagatan.
Volymstudie A-sidan arkitektkontor.*

För att kunna skapa goda boendekvaliteter, god ljudmiljö och en solbelyst och användbar bostadsgård utvidgas fastigheten mot sydöst och en del av allmän parkmark längs gång- och cykelbanan vid Hjalmar Brantingsgatan tas i anspråk för bebyggelse.



Nuläge: Vy över kvarteret och Johannelundsgården från söder, korsningen Tycho Hedéns väg–Hjalmar Brantingsgatan. Flygbilden från 2007 visar bl a vårdboendet i kv Hasseln under uppförande.



Förslag: Volymstudie över föreslagen bebyggelse, fotomontage, A-sidan arkitektkontor.



Sektion genom kvarteret, Kastanjegatan–Hjalmar Brantingsgatan. A-sidan arkitektkontor.



Sektion genom kvarteret, Tycho Hedéns väg–Årstagatan. A-sidan arkitektkontor.



Fasad mot Hjalmar Brantingsgatan. A-sidan arkitektkontor.

Fasader och socklar

f₁ Fasadmaterialet ska i huvudsak vara i tegel och/eller vara putsade. Material och färgsättning mot omkringliggande gator föreslås anknäta till tegelfasaderna hos Brantings-skolan och bebyggelsen kring Brantings torg samt de dovare jordfärger som finns hos de äldre bostadshusen i Sala backe. Gårdsfasaden kan kontrastera mot gatufasaden, vara ljusare och med inslag av andra fasadmateriäl.

+12 Boendeparkering ska anordnas under byggnaderna i delvis nedgrävda garage (se Angöring och parkering sid 12). Planen reglerar garagets höjd till högst +12 meter över nollplanet, ovasida bjälklag, vilket ungefär motsvarar ett halvt våningsplan över entrénivå. Byggnadernas socklar kan därmed komma att bli en framträdande del av utemiljön. Socklar och terrassmurar skall därför ges en utformning som i fasadbehandling och materialverkan överensstämmer med bostadsbyggnadernas gestaltning.



*Byggnadernas fasader föreslås vara i tegel eller puts.
Hjalmar Brantingsgatan från nordost. Bildmontage, A-sidan arkitektkontor*

Utskjutande byggnadsdelar

Planen medger att mindre byggnadsdelar i vissa fall får överskrida byggrätternas begränsningslinjer. Detta innebär att exakt omfattning och läge för t ex trapphus, frontespiser och balkonger kan lämplighetsprövas i samband med bygglov.

v₃ Enstaka mindre byggnadsdelar såsom entréer eller delar av balkonger får överskrida gränsen mot förgårdsmarken (prickmark) mot gatan med högst en meter. Mot gård och terrassbjälklag (ringprickad och kryssmarkerad mark) får mindre byggnadsdelar överskrida byggrättens gräns med högst 2 meter.

v₄ Mot Tycho Hedéns väg har byggrättens gräns satts för att kvarterets fasadliv ska överensstämma med omkringliggande kvarter. Här får mindre byggnadsdelar överskrida byggrätten med högst 2 meter från fasaden. Detta gör det möjligt att anordna utanpåliggande balkonger och, i en framtid, entréer mot denna sida.

v₅ Mindre byggnadsdelar på hörnhuset vid Årstagatan–Hjalmar Brantingsgatan får överskrida gränsen mot förgårdsmarken vid Hjalmar Brantingsgatan med upp till 2 meter. För det aktuella projektet innebär det att entrén till trapphuset samt en stödpelare till balkongerna ovan portiken kan placeras utanför byggnadens fasadliv.

Bostadsentréer

entré₁
entré₂
n₁ Bostadsentréer ska i huvudsak placeras mot allmän plats för att skapa levande gaturum där människor rör sig. Det är särskilt viktigt att skapa bostadsentréer mot Hjalmar Brantingsgatan så att kvarteret får en tydlig gatufasad trots att gång- och cykelstråket avskiljer kvarteret från att ha direktkontakt med gatan. Anslutande gångvägar mellan entréer och gång- och cykelvägen får anordnas inom allmän parkmark.

För byggnaden mot Tycho Hedéns väg är det med nuvarande utformning av vägen och dess sidoområden lämpligt att ha bostädernas huvudentré mot gården. Det bör dock vara möjligt att i en framtid kunna öppna upp bostadsentréer mot en gång- och cykelväg längs Tycho Hedéns väg.

Entréer och trapphus ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård för att skapa god tillgänglighet, klara nivåskillnader och ge möjligheter till olika rörelser inom kvarteret. För byggnadskropparna mot Årstagatan och Hjalmar Brantingsgatan ställer planen krav på genomgående entréer, så att t ex barn på ett enkelt sätt kan nå gården.

Lokaler i bottenvåningar

BC
v₆

I hörnet Årstagatan-Hjalmar Brantingsgatan, vid cykelstråket och i nära kontakt med stadsdelscentrum Brantings torg, ska byggnaden utföras med lokaler i bottenvåningen. Bottenvåningen ska ha minst 3,6 meter invändig takhöjd och med färdigt golv ansluta till marknivå för allmän plats. Del av bottenvåning, som inte vänder sig mot gatan, får inrymma bostäder.

entré₁
entré₂

I markanvändningen Centrumändamål (C) inryms många verksamheter, inte enbart handel och service. Avsikten är att lokalisera en publik verksamhet i gathörnet som annonserar sig mot gatumiljön. Det är därför viktigt att lokalernas entréer sker direkt från allmän plats och inte via bostadstrapphus. Planens krav på entréer mot allmän plats gäller även verksamheter (i bottenvåning) som kan anordnas inom ramen för planens markanvändningsbestämmelse B₁.



Hjalmar Brantingsgatan från sydväst: Parkmark och cykelväg som ingår i planområdet, samt Grannkvarteret Hasseln med vårdboende och seniorlägenheter, Arosgruppen arkitekter, 2007.

Friytor och vegetation

Johannelundsgården omges av buskvegetation med inslag av lövträd mot både Tycho Hedéns väg och Hjalmar Brantingsgatan. De flesta lövträd står i fastighetsgränsen mot en cirka 20 meter bred gräsyta som är allmän parkmark, vid sidan av cykelvägen längs Hjalmar Brantingsgatan. Parkmarken har inte funktion som vistelseyta. En ofullständig trädrad finns också mellan cykelvägen och körbanan. Mot Årstagatan och Kastanjegatan finns mindre lövträd planterade på förgårdsmark och vid parkeringar.

PARK
n₁

Träd som måste tas ner i och med att kvarteret utvidgas skall ersättas med nyplantering inom parkmark längs gång- och cykelvägen. Vid sidan av gång- och cykelvägen avsätts 3 meter parkmark för att ge möjlighet till kompletterande trädplantering.

u

I förlängningen av Kastanjegatan finns en trädplantering som inramar en av Johannelundsgårdens parkeringsytor. Marken avsätts som allmän plats (PARK) som ger möjlighet till en framtida gång- och cykelpassage till Tycho Hedéns väg. Planteringen kan vara kvar tills en sådan gång- och cykelväg kan bli aktuell, och eventuellt kan den kombineras med en framtida gång- och cykelväg. Det kan dock bli nödvändigt att fälla träden vid omläggning eller reparationer av befintliga underjordiska ledningar.



Planförslaget innehåller cirka 120 lägenheter.
Illustrationsplan, A-sidan arkitektkontor/LOLA arkitektur och landskap.

Bostadsgård

kryssad
mark

Kvarterets innergård skall utformas med planteringar och ytor för utevistelse. Mindre förråd och skärmtak får uppföras för t ex cykelförvaring.

gård
ej parkering

Gårdssidan utgör bostädernas ljuddämpade sida och fordonstrafik ska så långt möjligt undvikas. Parkering får inte anordnas på gården.

ring-prickad
mark

De delar av garaget som är ovan mark och är bredare än bostadshusen kan utformas som gårdsbjälklag och nyttjas som terrasser till lägenheter i bottenplan (se Fasader och socklar sid 8). På terrassbjälklaget får plank, murar eller andra avskärmningar uppföras mellan uteplatser.

f₁

För att personer med nedsatt rörelseförmåga på ett enkelt sätt ska kunna förflytta sig mellan terrass och bostadsgård måste någon form av ramper uppföras. Dessa bör så långt möjligt utformas som en integrerad del av gestaltningen av gården och/eller byggnaden, t ex genom varierad höjdsättning av marken för att undvika långa och utrymmeskrävande ramper. I det aktuella förslaget kommer gårdens marknivå att höjas för att möta terrassnivån. Detta kommer att innebära att terrassmurarna inte blir så dominerande på gården.

Förgårdsmark

prickad
mark

Kvarterets byggrätt mot allmän plats (PARK och GATA), avgränsas med förgårdsmark (sk prickmark) som ej får bebyggas, med undantag för mindre byggnadsdelar enligt planbestämmelserna v₃-v₅. Förgårdsmarken är avsedd för bostädernas entréer och bör även rymma cykelparkering.

n₂

För att tillföra grönska till gaturummet ska träd planteras inom förgårdsmark mot Kastanjugatan och Årstagatan.

z

Vid Kastanjugatans vändplan ska utrymme finnas på kvartersmark för att klara vändmöjlighet för nyttotransporter t ex hämtfordon för avfall. Byggrätten, och möjligheten till utskjutande byggnadsdelar över prickmark (enligt v₃), är i denna del begränsad till en lägsta frihöjd på 4,5 meter.



*Träd planteras på förgårdsmark mot Årstagatan och Kastanjugatan.
Vy från nordväst. Volymstudie A-sidan arkitektkontor.*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom planområdet är lättillgänglig från omkringliggande gator. Byggnader och lägenheter utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Tillgänglighet mellan terrassbjälklag och gårdens marknivå ska särskilt uppmärksammas (se Bostadsgård ovan).

Mark och geoteknik

Marken består av glaciallera och en mindre del postglacial lera i delen närmaste Tycho Hedéns väg. Lerdjupet beräknas vara mindre än 10 meter.

Trafik

Tycho Hedéns väg, gamla E4 genom Uppsala, har en övergripande funktion i stadens gatunät. Gatan trafikeras av cirka 24 600 fordon/dygn (2008). Prognosen för år 2020 är 27 000 fordon/dygn.

Hjalmar Brantingsgatan ingår i kollektivtrafikens stomlinjesystem och har en viktig funktion som tillfart till stadsdelscentrum vid Brantingstorg. Gatan trafikeras av drygt 4400 fordon/dygn. Årstagatan fungerar främst för fördelningen av intern trafik inom Sala backe, och även här finns bussar i linjetrafik. Gatan trafikeras av drygt 4200 fordon/dygn. Vid kvarterets färdigställande förväntas Hjalmar Brantingsgatan och Årstagatan trafikeras av cirka 5000 fordon/dygn (prognos år 2015).

Gång- och cykelväg finns på båda sidor av Hjalmar Brantingsgatan. Detta är ett viktigt gång- och cykelstråk mellan de östra stadsdelarna och centrum.

PARK

Planen ger möjlighet att i framtiden koppla ihop gång- och cykeltrafik mellan Kastanjugatan och Tycho Hedéns väg genom att kvartersmark överförs till allmän plats, PARK.

GATA

Kastanjugatan och del av Hjalmar Brantingsgatan ingår i planområdet av plantekniska skäl och innebär ingen förändring av gatumarkens omfattning.



Kastanjugatan från norr, mot vändplanen.

Angöring och parkering

utfartsförbud

All trafik till och från planområdet sker via korsningen Årstagatan–Kastanjugatan. Kastanjugatan är en återvändsgata och avslutas i en vändplan. Gatan har enkelsidig kantstensparkering samt infarter till garage och parkeringar hos bostadsrättsföreningen inom grannfastigheten Sala backe 6:1. För att ordna trafikrörelserna till och från kvarteret och undvika garageinfarter m.m. i kvarterets yttre fasad införs utfartsförbud mot Årstagatan.

Boendeparkering ska anordnas i garage under byggnaderna, med tillfart från Kastanjugatan. Planområdet ligger enligt kommunen parkeringsnorm inom zon 3, vid gränsen till zon 2. Med hänsyn till det faktiska bilinnehavet i stadsdelen (0,5 bilar per lägenhet) har stadsbyggnadskontoret bedömt att parkeringsbehovet kan beräknas enligt zon 2. Parkeringsbehovet för kvarteret har preliminärt beräknats efter projektets planerade lägenhetsfördelning där en stor andel av lägenheterna är senior- och ungdomsbostäder. För det aktuella projektet med cirka 120 lägenheter (cirka 8100 m² boarea) innebär det att garaget bör rymma 60-65 platser.

ej parkering

Handikapparkering och gästparkering som inte sker i garage kan anordnas med tillfart från Kastanjugatan, på förgårdsmark och vid byggnaders gavlar. För att uppnå en god ljudmiljö får parkering inte ske på bostadsgården.

Med hänsyn till framtida omvandling av Tycho Hedéns väg med sidoområden får parkering inte anordnas mellan vägen och kvarteret (se även Planens förenlighet med ÖP sid 17).

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafik på intilliggande gator och vägar ger trafikbullernivåer vid kvarteret som överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximalnivå.

Vid fasad mot Tycho Hedéns väg har de ekvivalenta bullernivåerna beräknats till upp emot 68 dBA och maximalnivåer på 71–75 dBA.

Busstrafik på Hjalmar Brantingsgatan och Årstagatan innebär att de maximala bullernivåerna på dessa gator blir relativt höga, upp mot 78 dBA, liksom de ekvivalenta ljudnivåerna i markplan, 61–65 dBA.

b₁ Trafikbullernivåerna i området kräver att bebyggelsen utformas som ett kringbyggt kvarter runt en bullerskyddad bostadsgård och att lägenheterna har tillgång till tyst eller ljuddämpad sida (≤ 45 eller ≤ 50 dBA ekvivalent nivå och ≤ 70 dBA maximal nivå). Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1). Avstegen motiveras bland annat av det centrala läget i en attraktiv stadsdel med god tillgång till service och kollektivtrafik.

gård Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till ljuddämpad sida i lägen där bullernivåer överstiger rekommenderade riktvärden. Planen ger genom byggrätternas placering förutsättningar för att en ljuddämpad bostadsgård kan skapas. Detta kräver dock att fordonstrafik så långt möjligt undviks på den ljuddämpade sidan och parkering får därför inte anordnas på bostadsgården.

Den bullerutredning som tagits fram i samband med planarbetet (ÅF Ingemansson, 2009) visar att samtliga lägenheter med den föreslagna utformningen kan få tillgång till ljuddämpad sida, ≤ 50 dBA ekvivalentnivå och ≤ 70 dBA maximal nivå mot gårds-sidan. För att klara bullernivåerna på gården krävs bland annat att kvartershörnen sluts, alternativt utförs med glasade balkonger som skärmar av vägtrafikbullret. Bullernivåerna vid fasad på den mest bullerutsatta sidan, mot Tycho Hedéns väg, kan begränsas med hjälp av inglasningar och täta balkongfronter.

Luft

För att undersöka luftkvaliteten vid planområdet har spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM₁₀) utförts (SLB-Analys, 2010). Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM₁₀) i utomhusluft är 50 mikrogram/kubikmeter luft per dygn (dygnsmedelvärde) och får inte överskridas mer än 35 dygn per kalenderår.

Resultatet visar att miljökvalitetsnormerna klaras i hela området. Högsta värdet uppnås mot Tycho Hedéns väg med cirka 40 mikrogram/kubikmeter luft. Den föreslagna bebyggelsen innebär att gaturummet sluts något och därmed finns risk för försämrad utvädring av luftföroreningar. Gaturumsberäkningar för Årstagatan och Hjalmar Brantingsgatan visar halter kring 35 mikrogram/ kubikmeter vid fasaderna mot gatorna vilket innebär ingen eller en mycket liten haltförhöjning (< 2 mikrogram) jämfört med nollalternativet.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten

Vattenledningar finns i Årstagatan. Ledningar för spill- och dagvatten finns i Kastanjegatan. Det finns kapacitet att ansluta de planerade bostäderna.

u-område
PARK

I gällande plan finns ett u-område för att säkerställa utrymme för VA-ledningar mellan Kastanjegatan och Tycho Hedéns väg. Idag finns träd planterade inom u-området, på Johannelundsgårdens parkering, vilket innebär att trädens långsiktiga överlevnad är beroende av att ledningarna inte behöver lagas eller bytas. Träden bedöms kunna stå kvar tills vidare. U-området kvarstår och ersätts till en del med allmän plats (se även Trafik).

Värme

En fjärrvärmeledning finns i gc-vägen längs Hjalmar Brantingsgatan. Kapacitet finns för att ansluta de planerade bostäderna.

El

Elledningar finns i Hjalmar Brantingsgatan och i Tycho Hedéns väg. Det finns kapacitet i elnätet för att ansluta de planerade bostäderna.

GC/Park
n₁

En 11 kV-ledning löper idag genom parkmarken vid Hjalmar Brantingsgatan. Vid utvidgning av kvarteret behöver 11 kV-ledningen flyttas. Ledningen föreslås samlokaliseras med fjärrvärmeledningen i gång- och cykelvägen. Ledningar ska förläggas så att de inte försvårar trädplantering längs gatan och cykelvägen. Avståndet mellan träd och ledningsschakt bör vara minst 3 meter.

Tele och bredband

Teleledningar finns i Hjalmar Brantingsgatan och i Tycho Hedéns väg. Nydragning av bredband längs Hjalmar Brantingsgatan har planerats sedan tidigare, med preliminär start under hösten 2009. Det finns möjlighet att ansluta de planerade bostäderna.

Avfall

Det ska finnas hämtställen för avfall inom kvarteret. Gemensamma hämtställen bör eftersträvas och de boende bör erbjudas möjlighet till källsortering och insamling av producentansvarsavfall nära bostaden.

Hämtställe för avfall ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill uppställningsplatsen för sopkärnen. Kärn för avfall ska kunna dras i samma nivå från hämtstället fram till sopbilen på hårdgjorda ytor och utan trösklar, kantstenar eller andra hinder. Detaljerade råd och anvisningar för hur hämtstället kan uppfylla kraven för en god person- och trafiksäkerhet återfinns bl a i Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Detta regleras inte i detaljplanen.

n₃

Placering av sophus/soprum bör i första hand ske längs Kastanjegatan. Exakt läge detaljstuderas i bygglovskedet. Planen ger möjlighet att placera sophus/soprum tre meter från fastighetsgränsen mot Kastanjegatan i byggnaders bottenvåningar eller som fristående byggnad. Fristående sophus bör inte få en framträdande placering i gatubilden utan samordnas så långt möjligt med övriga byggnader. Planbestämmelsen v₂, att mindre byggnadsdelar får skjuta ut en meter över prickmark, är därför inte tillämplig på fristående sophus. Planen medger att avfallsbehållare under mark får placeras inom förgårdsmark/prickmark mot Kastanjegatan.

Kastanjegatan är en befintlig gata dimensionerad för personbilar. Gatumarkens bredd i vändplanen är 16 meter. Det finns inte förutsättningar att utöka befintlig vändplan på Kastanjegatan. Om en del av kvartersmarken tas i anspråk kan en vändplats för en så kallad T-vändning anordnas i närheten av garagerampen. Detta tillgodoser kraven för hämtfordon enligt Avfall Sveriges handbok. Marken bör utformas som ett vändtorg utan kantsten för att underlätta framkomligheten för både hämtfordon och in-/utfart till garage.

(Observera att flera av ovanstående krav gäller traditionell avfallshämtning med sopbil. Om ett annat system väljs kan det komma att innebära andra krav som kan leda till förändringar av kvarterets utformning. Se även Förgårdsmark, sid 11).

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturarv

Utvidgningen av kvarteret mot Hjalmar Brantingsgatan innebär att de nya byggnaderna kommer att följa samma fasadliv som intilliggande kvarter. Siktlinjerna längs gatuavsnittet vid planområdet är begränsade. Vaksala kyrkas torn blir synligt bortom Källparken i höjd med Brantingstorg, nordöst om planområdet, och påverkas inte av ny bebyggelse. Inte heller vyn från Källparken in mot Domkyrkan och slottet påverkas av ny bebyggelse längs Hjalmar Brantingsgatan i detta läge.

Planen har utformats så att nya byggnader kan ansluta till omkringliggande kvarters skala och bebyggelsemönster. Den föreslagna femvåningsbyggnaden blir något högre än bebyggelsen inom Sala hage (kv Pliggen) på motstående sida Årstagatan, där den femte våningen är en vindsvåning. Planens utformning bedöms inte påverka det värdet hos omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Brantingskolan och Brantings torg) eller påverka riksintresset för kulturmiljövården.

Resurshushållning

Planen innebär i huvudsak att redan ianspråktagen mark nyttjas. För att kunna nyttja marken effektivt, och skapa en kringbyggt kvarter med bullerskyddad gård, tas även del av parkmark längs gång- och cykelvägen i anspråk. Detta innebär att gräsytan vid cykelvägen och de uppvuxna träd som idag finns längs fastighetsgränsen försvinner. Ett effektivt marknyttjande är också ett av skälen till att byggnaden närmast Tycho Hedéns väg placerats i ett läge med höga bullernivåer. Bostadsgårdens storlek har prioriterats framför att flytta byggnaden längre från vägen (och därmed sänka bullernivån på den bullriga sidan).

Förändringen innebär att en äldre byggnad rivs och ersätts med nya byggnader med energieffektiva tekniska system. Bostäderna kan anslutas till fjärrvärme.

Hälsa och säkerhet

Buller

De nya bostäderna bedöms alstra fler bilrörelser till och från kvarteret än befintlig verksamhet, dock inte i den omfattningen att den ökande trafiken kan antas leda till negativa konsekvenser för boendemiljön. Två garageinfarter längs Kastanjegatan fördelar trafiken och minimerar körsträckor och störningar för omgivningen.

De nya byggnaderna kommer att få en större utbredning i kvarteret än Johannelundsgården har haft, vilket ger förutsättningar för att bullernivåerna, som en följd av planens genomförande, blir lägre för bakomliggande befintlig bebyggelse.

Ett genomförande av planen innebär att bostäder byggs i ett läge som är utsatt för trafikbuller som överstiger gällande riktvärden. Planen säkerställer att bebyggelsen utformas som ett kringbyggt kvarter runt en bullerskyddad bostadsgård och att lägenheter får tillgång till ljuddämpad sida. Planen ger förutsättningar för en god ljudmiljö genom att parkering inte får ske på gården och att bl a avfallshantering kan ske så att hämtfordon angör längs Kastanjegatan och inte behöver köra in på bostadsgården.

En hastighetssänkning på Tycho Hedéns väg från dagens 70 km/h skulle ge den enskilt största effekten för att sänka bullernivåerna i området. Kommande utredning kring Tycho Hedéns väg, där gaturummets utformning i förhållande till vägens roll i det övergripande trafiknätet ska belysas, får visa om en hastighetssänkning kan bli aktuell på längre sikt.

Luft och klimat

Kvarterets utformning innebär att gaturummen vid Årstagatan och Hjalmar Brantingsgatan blir mer slutna. Utredning av luftkvaliteten visar att den planerade bebyggelsen bidrar till något ökade partikelhalter (PM10) i området (<2 mikrogram) vilket innebär att människor som vistas i området utsätts för en något ökad exponering av luftföroreningar jämfört med nollalternativet. Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras i området.

Planförslaget innebär att befintlig trädrad i fastighetsgräns mot Hjalmar Brantingsgatan tas bort. I planen ställs krav på plantering vid cykelvägen och på förgårdsmark för att ersätta vegetationen. Det kommer att dröja innan nya träd får kronstorlek och bladverk som befintliga träd, vilket innebär att förmågan för vegetationen att binda partiklar från luften, omhändertaga nederbörd, förbättra lokalklimatet m.m. blir lägre under en tid.

Solinstrålning

Nya byggnaders höjder överensstämmer till största delen med Johannelundsgården och bedöms inte skugga omgivande bebyggelse i större utsträckning. Planutformningen med krav på en uppdelad kvartersfasad ger förutsättningar för ökad solinstrålning mot grannfastigheten längs Kastanjegatan. Det nya kvarteret får goda solförhållanden på bostadsgården.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

En omvandling till bostadskvarter innebär att fler människor kommer att röra sig och uppehålla sig i och kring kvarteret jämfört med tidigare. Detta bidrar till att göra området tryggare under kvälls- och nattetid. Vegetationsridån som tidigare avskiljde Johannelundsgården från cykelvägen ersätts av bostadsfasader med fönster. Detta ger både ljus och en viss kontroll över närområdet vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet för förbipasserande på cykelvägen.

Tillgänglighet

Kvarteret ligger i en attraktiv stadsdel knappt två kilometer från Uppsala C, med god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Nya bostäder med god tillgänglighet (hiss) och modern standard ger möjlighet för äldre människor att bo kvar inom stadsdelen.

Barnperspektiv

Planen ger möjlighet till en bullerskyddad och solbelyst gård för det lilla barnets behov. Genomgående trapphus gör det möjligt att nå en bilfri lekplats direkt från bostaden. Beroende på utformningen kan även äldre barn ha glädje av den egna bostadsgården. Gårdens detaljerade utformning styrs dock inte i detaljplanen. Äldre barn och

ungdomar kan i större utsträckning utnyttja närheten till allmänna grönytor i stadsdelen och Brantingsskolans skolgård.

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt till skolor och förskolor i stadsdelen. Tycho Hedéns väg är dock en barriär för skolvägen till Almtunaskolan och Tallens förskola.

Bostadsutbud och upplåtelseformer

Stadsdelen har en varierad sammansättning och planområdets omgivande bostadskvarter innehåller både hyresrätter och bostadsrätter. Aktuellt projekt avser hyresrätter, men en detaljplan reglerar inte bostädernas upplåtelseformer. Ett varierat bostadsutbud ger förutsättningar för att människor i olika åldrar och i olika skeden av livet kan boställa sig, och bo kvar, i stadsdelen.

Stadsliv

Fler bostäder innebär fler människor som rör sig i området och bidrar till ett ökat stadsliv, större underlag för stadsdelscentrum och övrig service i området. Lokaler i bottenvåning vid en trafikerad gång- och cykelväg kan leda till att nya mötesplatser skapas i ett stråk där många människor rör sig redan idag, men få uppehåller sig.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i den nya översiktsplanen, ÖP 2010, med lokalisering av bebyggelse till stadsstråk och stomlinjestråk samt i lägen som kan ge förstärkt underlag för stadsdelscentrum.

Framtida utformning av Tycho Hedéns väg

Den tidigare översiktsplanens mål att inordna Tycho Hedéns väg i staden har ännu inte konkretiserats i ett utformningsförslag. I ÖP 2010 föreslås Tycho Hedéns väg som ett utvecklingsområde.

En omvandling av gaturummet med bebyggelsekompletteringar längs Tycho Hedéns väg skulle kunna bidra till sänkt hastighet och ökad trafiksäkerhet vilket vore positivt för både ny och befintlig bostadsbebyggelse längs vägen. Det kan inte uteslutas att den nu aktuella planens genomförande kan försvåra ytterligare förtätning vid korsningen med Hjalmar Brantingsgatan.

I planförslaget föreslås byggnaderna placerade på samma avstånd mot Tycho Hedéns väg som grannkvarteret Hasseln som byggdes 2007. Kvarteren på ömse sidor av Hjalmar Brantingsgatan kan på så sätt bilda ett gemensamt rum som öppnar upp sig vid korsningen. Detta hindrar inte en stadsutveckling som på sikt förtätar och sluter gaturummet längs sträckan. Utformningen hindrar inte heller framtida ombyggnad av korsningen. För att behålla handlingsfrihet för gaturummets framtida utformning säkerställer planen att marken mellan kvarteret och Tycho Hedéns väg inte får bebyggas och att inte heller markparkering anordnas ut mot vägen.

ej parkering

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 för kulturmiljön inom området. Kvarterets utformning har gjorts med utgångspunkt från områdets kvartersmönster och föreskriver en

byggnadshöjd som överensstämmer med befintlig omkringliggande bebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

En spridningsberäkning av partiklar (PM10) har genomförts som visar att planens genomförande inte bidrar till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2010.

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-12-17
- utställning 2010-07-01

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-10-21
2010-11-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas under hösten 2010. Befintliga byggnader inom planområdet kommer att rivas under 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren, Uppsalahem AB, är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Uppsala kommun är ansvarig för genomförandet inom allmän plats.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Ett exploaterings- och försäljningsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB. Avtalet skall bland annat reglera marköverlåtelse, åtgärder inom allmän plats och övriga kostnader för planens genomförande.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Mark längs cykelvägen vid Hjalmar Brantingsgatan skall överföras från kommunens fastighet Sala backe 1:1 till Sala backe 6:5.

Mark i Kastanjegatans förlängning vid gränsen mot Sala backe 6:1 skall överföras från Sala backe 6:5 till kommunens fastighet Sala backe 1:1.

Tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras inom områden med dubbla användningsbeteckningar (BC). Detta kan aktualiseras för lokaler i bottenvåningar.

UTREDNINGAR

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen/bygganmälan.

Buller

Vid bygglov skall ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasader och på uteplats/gård redovisas. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska vara vägledande vid bygglovprövning. Under planarbetet har en bullerutredning utförts av ÅF-Ingemansson (2009).

Geoteknik

Innan byggprojektering inleds ska en geoteknisk undersökning göras.

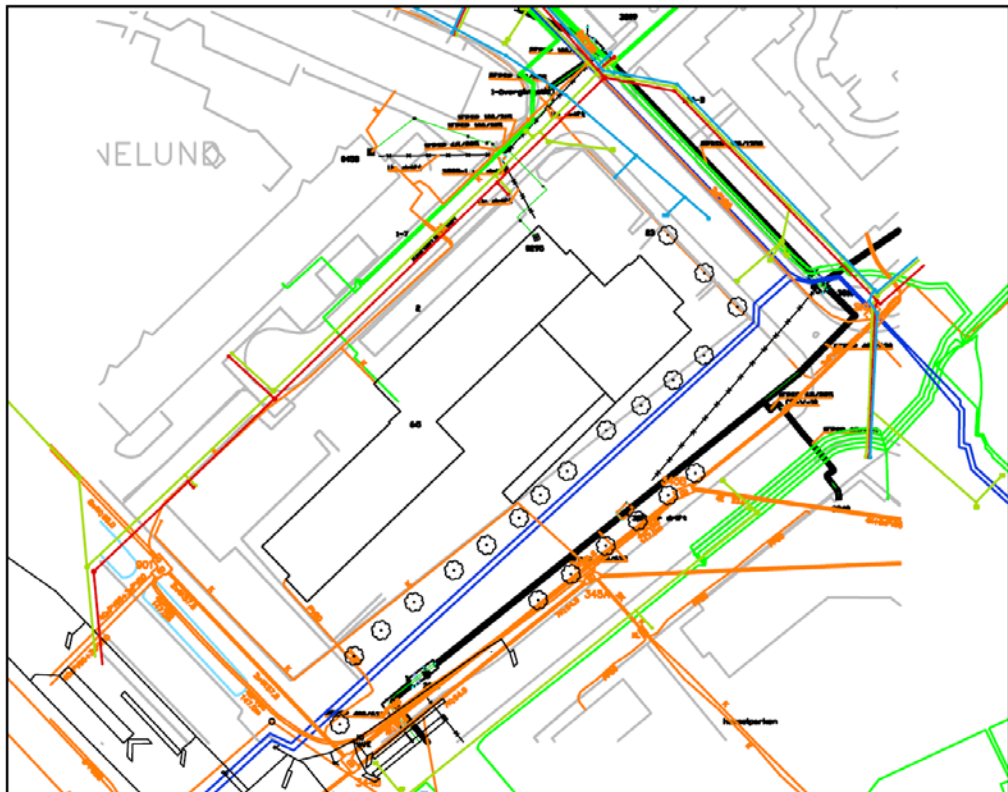
Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Följande ledningar finns inom området enligt ledningsförfrågan i maj 2009:



- Vattenfall eldistribution, 4 kV-ledningar (grön). Den 11 kV-ledning (blå) som idag ligger inom parkmark föreslås få en ny sträckning i gång- och cykelvägen längs Hjalmar Brantingsgatan, alternativt i Hjalmar Brantingsgatan. Avstånd till annan ledning bör vara minst 0,6 meter.
- Vattenfall värme, fjärrvärmeledning (svart). Avstånd till annan ledning bör vara 1,0–1,5 meter.
- Uppsala vatten och avfall, vatten-, spill- och dagvattenledningar (ljusblå, röd och gulgrön). Spill- och dagvattenledningar i Kastanjegatans förlängning säkras genom u-område och allmän plats.
- Skanova/Telia Sonera, Telenor, Tele2, teleledningar (orange).
- Borderlight, fiberkabel (planerad 2009/2010, redovisas ej på kartan ovan).

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadskontoret okända, ledningar i området som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ledningar och trädplantering

Vid nya ledningsdragningar och vid flytt av befintliga ledningar skall förutsättningar för trädplantering längs gång- och cykelvägen vid Hjalmar Brantingsgatan särskilt beaktas (se PARK, n1). Avståndet mellan ledningsschakt och träd bör vara minst 3 meter. (För detaljerade anvisningar se Uppsala kommuns trädhandbok, 2010).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2010, reviderad i oktober 2010.

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

- samråd 2009-12-17
- utställning 2010-07-01
- 2010-10-21
- 2010-11-16