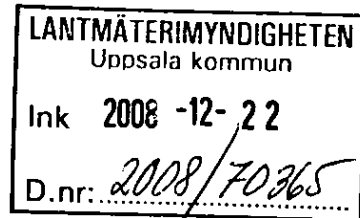


0380-P2008/35

Diarienummer
2006/20068-1



Detaljplan för
del av kv Örtedalen
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-10-23



Stadsbyggnadskontoret: Christina Gortcheva, 018-727 46 44, christina.gortcheva@uppsala.se
Handläggande planarkitekt: Per Jacobsson, Tengbom Stockholm, tfn 08-412 53 45,
e-post per.jacobsson@tengbom.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@uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplan för
Del av kv Örtedalen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandling:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Miljöbedömning steg I – behovsbedömning (2007-11-27)
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Trafikbulerutredning (2007-04-16)
Beräkning ljudkvalitetspoäng (2007-06-01)
Geoteknisk undersökning (2007-06-07)
Riskanalys för grundläggningsarbeten (2007-06-07)
Miljöteknisk markundersökning (2007-06-07)
Spridningsberäkning luftpartiklar (november 2007)
Ytvattenutredning (2007-12-17)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att pröva möjligheten att på fastigheten Dragarbrunn 4:10 uppföra ett flerfamiljshus.

**FÖRENLIGHET MED
3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Dragarbrunn 4:10 som ligger i kv Örtedalen i centrala Uppsala, samt del av Dragarbrunn 1:26. Fastigheterna angränsas dels av Skolgatan och Kungsgatan, och dels av Linnéträdgården och två bebyggda fastigheter.

Areal

Planområdet är 2 040 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 4:10 är i privat ägo, och Dragarbrunn 1:26 ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

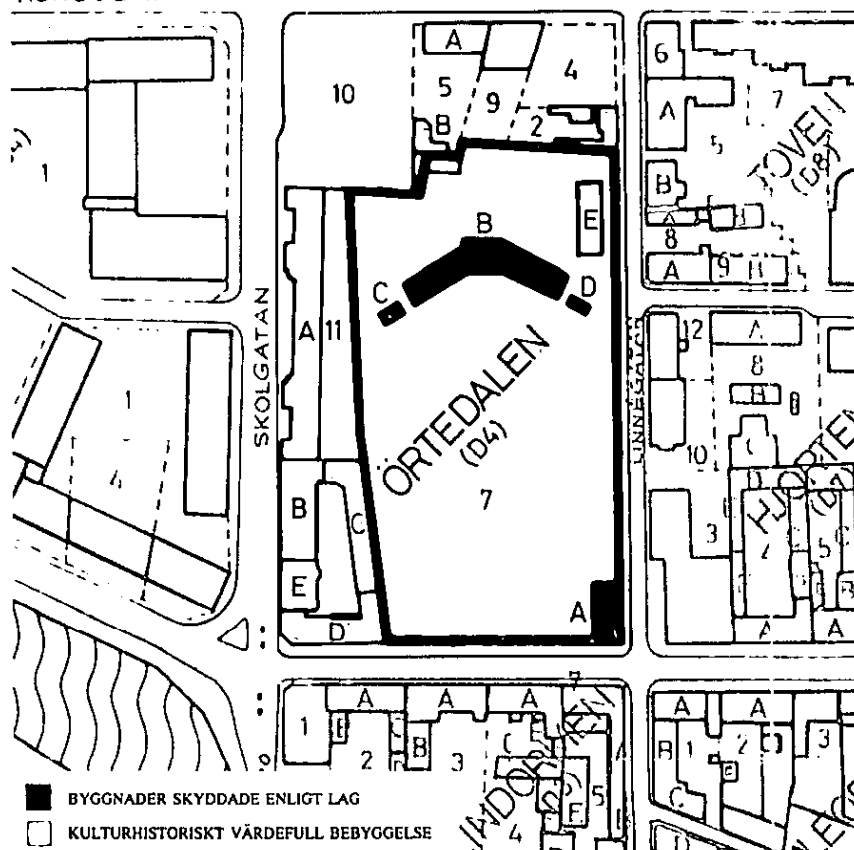
Översiktliga planer och förordnanden

Riksintresse för kulturmiljövården

Hela kvarteret Örtedalen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (C 40 A Uppsala stad) enligt MB 3 kap 6 §. Uttryck för riksintresset är här bland annat 1600-talets rätvinkligna gatunät och den enhetliga 1700-talsmiljö som återfinns i Linnéträdgårdens anläggningar. I Översiktsplan för Uppsala stad 2002 står att riksintresseområden enligt miljöbalken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Kommunalt kulturmiljöområde

Kv Örtedalen ligger inom ett kommunalt kulturmiljöområde (U 20 Uppsala). I översiktsplanen för Uppsala stad 2002 finns riktlinjer för dessa kulturmiljöområden. Där står att tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. Underhåll och förvaltning ska utgå från den byggda miljöns kulturhistoriska värde i samarbete med de som bor där.



Utdrag ur kartan tillhörande "Uppsalas byggnader"

Särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige

Förutom riksintresse utgör hela stadskärnan en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige 1988. Riktlinjerna i Översiktsplan för Uppsala stad 2002 säger att bebyggelsemiljöer, med tillhörande parker eller enstaka byggnader, av särskilt kulturhistoriskt värde ska bevaras och inte får försvinnas. När det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas genom Q/q-märkning eller varsamhetsbestämmelser.

Enskilda byggnader av kulturhistoriskt värde

Inom planområdet finns ingen bebyggelse, dock angränsar planområdet till byggnader som är av kulturhistoriskt värde. De historiskt värdefulla byggnader som ligger i stadskärnan eller i dess närmaste omgivning redovisas i skriften "Uppsalas byggnader" utgiven av kulturnämnden och Upplandsmuseet. För dessa byggnader gäller enligt Översiktsplan för Uppsala stad 2002 samma riktlinjer som för särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer ovan.

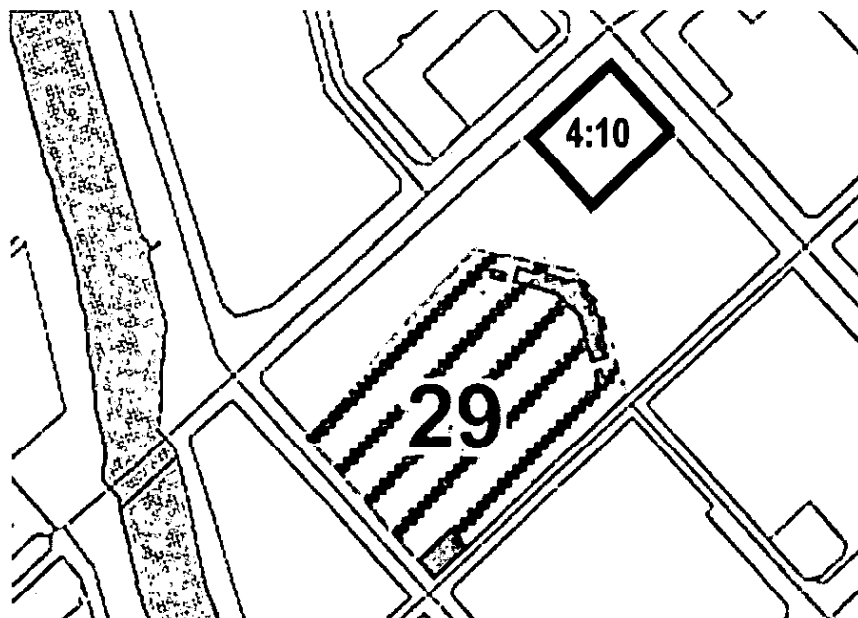
Fornlämningar

Hela centrala Uppsala, vilket inkluderar kv Örtedalen, utgör en fast fornlämning som ingår i riksintresset. Fornlämningen utgörs av äldre kulturlager som ligger under staden.

I september 2007 gjordes en arkeologisk förundersökning av kv Örtedalen då två schakt togs upp. I båda schakten kunde kulturlager konstateras. Upplandsmuseet anser att resultatet av förundersökningen inte motiverar ytterligare arkeologiska undersökningar inom den nu planerade exploateringsytan. Länsstyrelsen har i oktober 2007 beslutat att med stöd av 2 kap 12 § lagen om kulturminnen mm lämna tillstånd till ingrepp i fast fornlämning vid uppförande av ny bebyggelse.

Byggnadsminnen

Planområdet ligger i anslutning till Linnéträdgården som är ett statligt byggnadsminne. I de skyddsföreskrifter som finns för Linnéträdgården står att trädgården är en del av byggnadsminnet. Den ska underhållas på ett sådant sätt att dess kulturhistoriska värde och egenart bibehålls. Vidare står att det inom skyddsområdet inte får vidtagas sådana åtgärder med mark och vegetation att miljöns utseende och karaktär förvanskas.



Karta över byggnadsminnet och dess skyddsområde (29).

Vattenskyddsområde

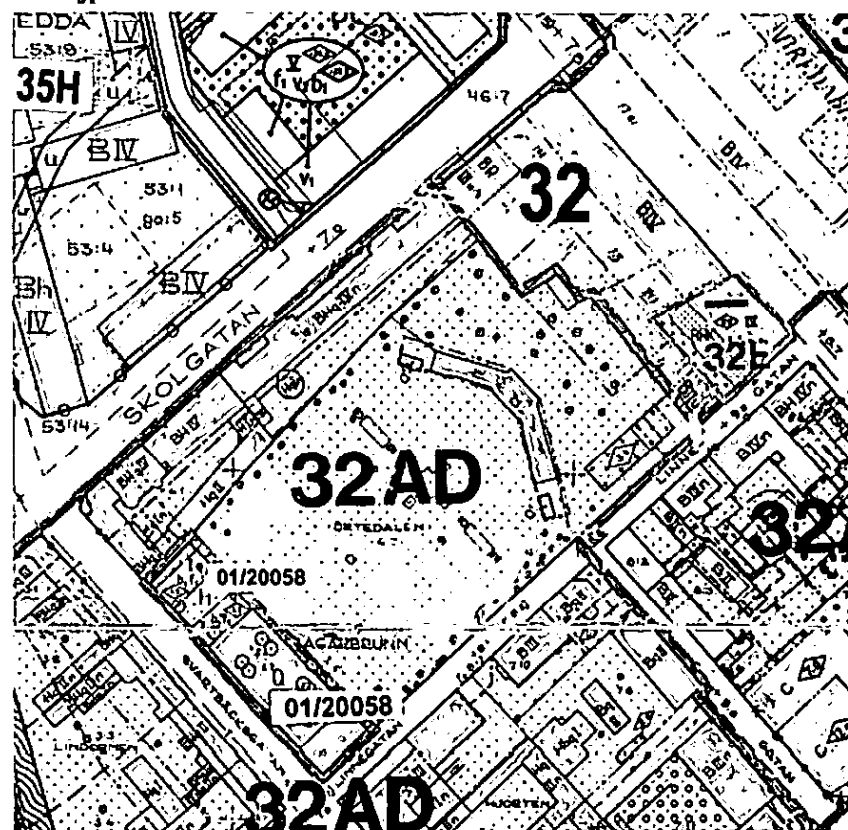
Planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsalaåsens vattenskyddsområde.

Ansökan om världsarv

Länsstyrelsen i Uppsala län och länsstyrelsen i Kronobergs län har 2006 gjort en förstudie kring Linnéminnen som världsarv. Länsstyrelserna föreslår att en framställan görs till Riksantikvarieämbetet om att Carl von Linnés födelseplats Råshult, Linnés skola i Växjö, Linnéträdgården i Uppsala, Linnés Hammarby och Barockträdgården med Linnéanum i Botaniska trädgården i Uppsala anmäls till Unesco i syfte att de ska tas upp på Unescos lista över världsarv.

I förstudien står att hela anläggningen med trädgård, prefektbostad och orangeri har getts den form och det innehåll den har idag av Linné, och att det var här som han under sin mest betydelsefulla period i livet forskade, undervisade och bodde med sin familj. Anläggningen har enligt förstudien i sin helhet, trots rekonstruktioner, en mycket stark autentisk prägel. Anläggningen har generellt motsvarigheter säger förstudien, men den direkta kopplingen till Linné gör den till enastående och utan motsvarigheter.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner

För fastigheten Dragarbrunn 4:10 gäller PL 32 som vann laga kraft 1935-11-15. Enligt denna får vid Kungsgatan en byggnad i fyra våningar uppföras innehållande bostäder. Byggnadsnämnden kan även medge lokaler för kontors- eller affärsändamål. Vid Skolgatan kan en byggnad i tre våningar uppföras innehållande bostads-, kontors och affärsändamål. Halva vindens yta kan inredas.

För fastigheten Dragarbrunn 4:11 och större delen av Linnéträdgården gäller PL 32 AD som vann laga kraft 1985-10-28. Planen avsåg huvudsakligen att genom bevarandebestämmelser säkerställa områdets kulturhistoriskt värdefulla totalmiljö med dess äldre byggnadsbestånd.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en 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. Behovsbedömningen ska samrådaskommunen och byggnadsnämnden ska fatta ett speciellt beslut kring huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden avser ta beslut om huruvida planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte i samband med beslut om att samråda planen. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2008-01-09 att de delar kommunens bedömning i frågan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken "Krav på miljöbedömning".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen bebyggelse

Planen medger bostadsbebyggelse där möjlighet till lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen.

V

V₁, V₂

Planen gör det möjligt att bygga igen den lucka i Kungsgatans och Skolgatans gaturum som den befintliga parkeringsplatsen utgör. Planen medger en byggnad i fem våningar där den femte våningen ska vara indragen minst 1,8 m mot gatan. Byggnadens höjd är densamma som höjden på det befintliga grannhuset på Kungsgatan, där också den femte våningen är indragen.

V₃

Bestämmelsen v₃ säger att balkonger får bryta byggrättlinjen mot gården med 2,2 m.

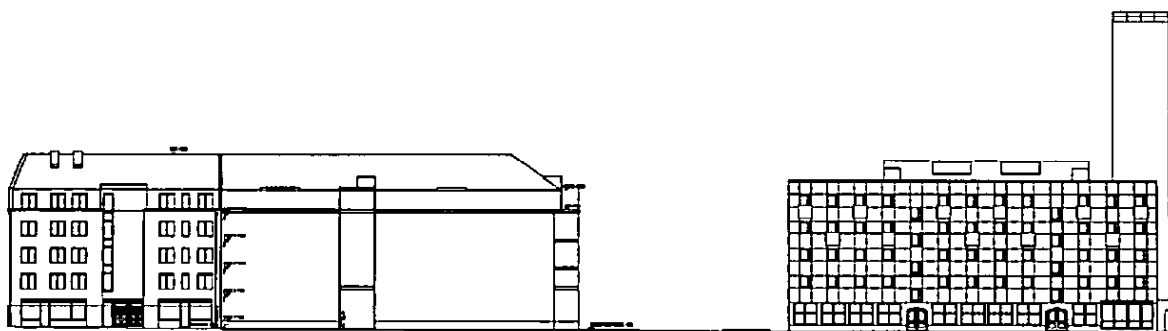
V₄

Vid Skolgatan trappas den föreslagna byggnaden ner något för att kunna möta det så kallade Klosettpalatset på ett fint sätt. Av samma anledning ska den femte våningen mot Klosettpalatset vara indragen minst 3,0 m, och taket vara valmat. Indragningen gör möjliggör även en större terrass i söderläge.

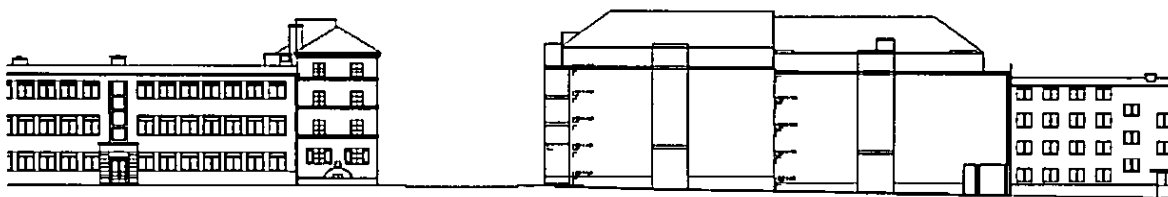
V₅, V₆

Enligt Översiktsplan för Uppsala stad 2002 ska detaljplaner som ligger inom det område som markerar stadskärnan år 2020 ange att byggnaders bottenvåningar ska utnyttjas för handel och service.

Bjälklagshöjden ska därför för hela bottenvåningen vara minst 3,3 m för att möjliggöra för verksamhetslokaler. Planbestämmelsen v₅ säger att centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen i hörnet Kungsgatan/Skolgatan. Bestämmelsen v₆ säger att möjlighet till lokaler för centrumverksamhet ska finnas. Detta gäller för övriga delar av bottenvåningen mot Kungsgatan och Skolgatan.



Kungsgatan - den föreslagna byggnadens volym där trapphusens placering är markerad. Kv Brandstationen till höger (Bjerking AB)

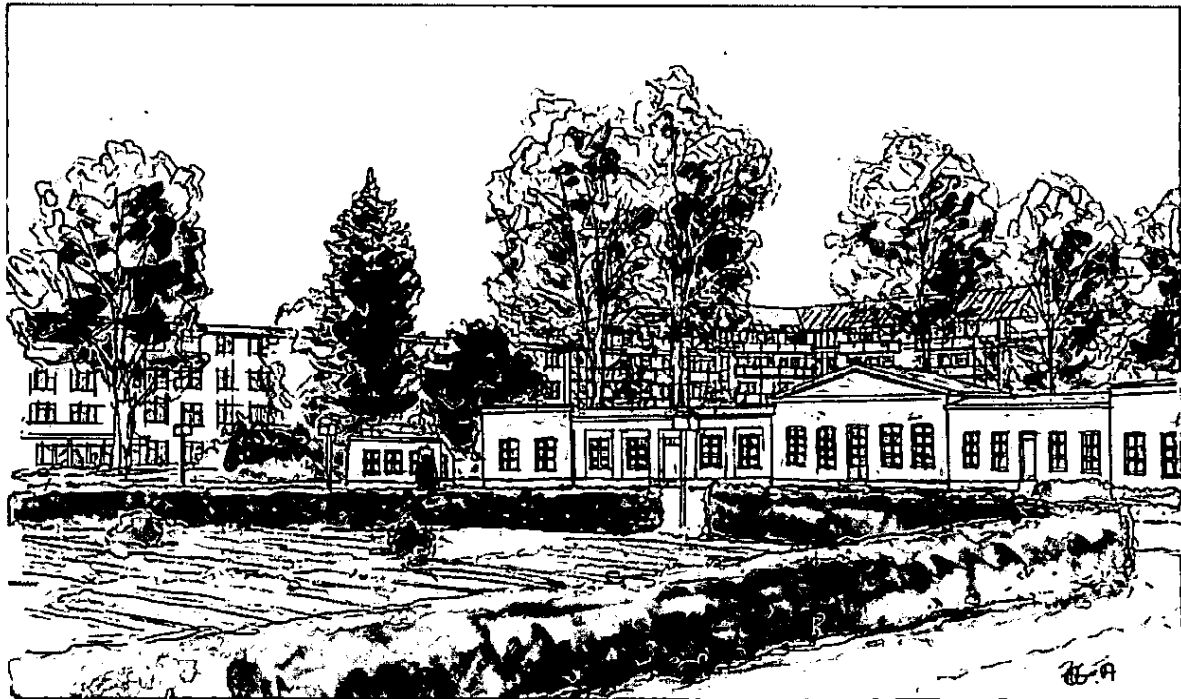


Skolgatan - den föreslagna byggnadens volym där trapphusens placering är markerad. Kv Bredablick till vänster och det så kallade Klosettpalatset till höger. (Bjerking AB)

- x₁** Bestämmelsen x₁ säger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en höjd av minst 4,5 m. Detta innebär att hörnet Kungsgatan/Skolgatan ska ha ett avfasat hörn upp till en höjd av minst 4,5 m över gatunivån, vilket motsvarar det första våningsplanet. Våningsplanen två till fyra kan ha ett rätvinkligt hörn som kragar ut över trottoaren.
- f₁, f₂** Bestämmelsen f₁ säger att huvuddelen av fasaden ska bestå av puts, detta i likhet med de byggnader som ligger intill. Kulören på fasaden mot Linnéträdgården får inte vara vit eller densamma som på orangeriet. En vit fasad riskerar att bli framträdande, och en färg likt orangeriets skulle få just orangeriet att framträda mindre vilket inte är önskvärt. Därför bör kulören på fasaden vara något mörkare än orangeriet.
- f₃** Bestämmelsen f₃ säger att hörnet Kungsgatan/Skolgatan ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Den föreslagna byggnaden ligger vid Kungsgatan som är en av huvudgatorna genom centrala Uppsala, där själva hörnet kommer att vara ett blickfång för passerande.



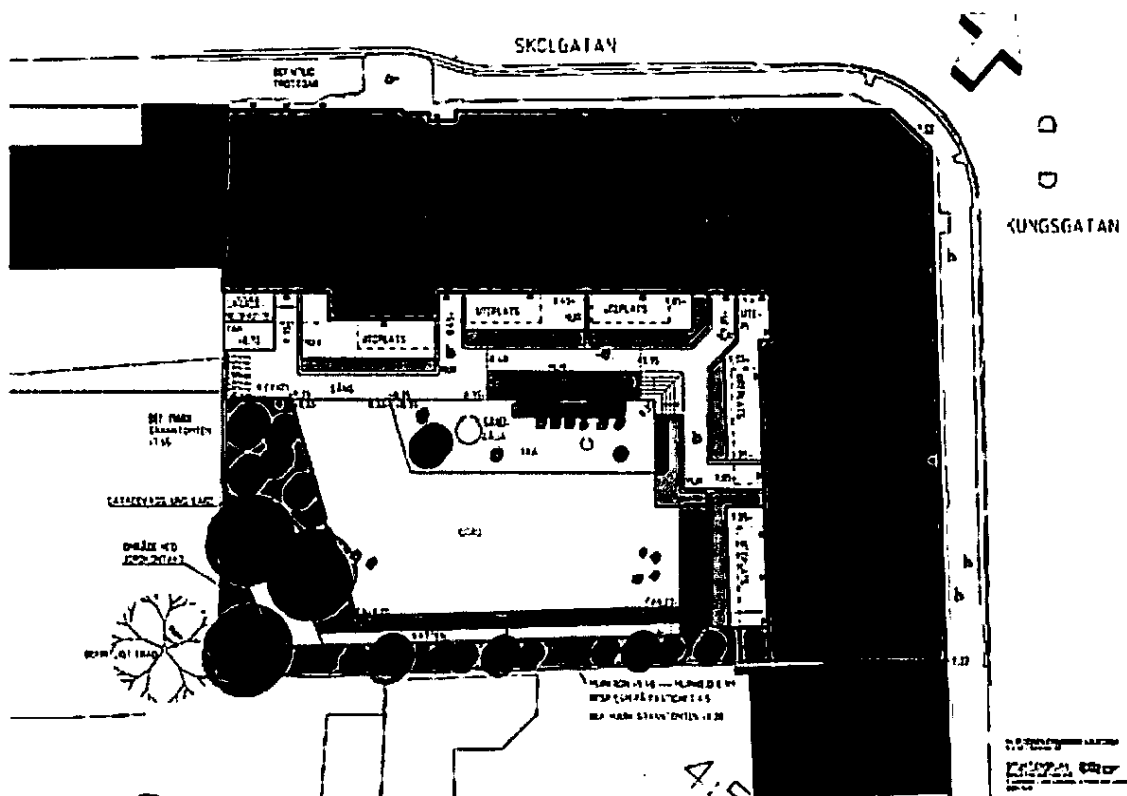
Vy mot Orangeriet i Linnéträdgården med planområdet i bakgrunden.



Samma vy som ovan med den föreslagna byggnaden. (Bjerring AB)

Mark och vegetation

På fastigheten står idag ett större träd som vid ett genomförande kommer att försvinna. Gården till den nya bebyggelsen föreslås dock att förses med nya träd, framförallt mot Linnéträdgården.



Förslag till utformning av gården (Bjerkning AB)

Trafik och trafiksäkerhet

Parkering, angöring och utfart

Enligt parkeringsnormen för Uppsala kommun ska det i den centrala staden finnas 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. I källarplanet på den föreslagna byggnaden kommer att finnas utrymme för ca 33 parkeringsplatser, medan antalet lägenheter föreslås bli 31. Detta innebär ca en parkeringsplats per lägenhet. Garageporten bör vara indragen och ha en hörnavskärning på minst 2x2 meter för att öka sikten vid utfart.

Cykelparkering

På gården kommer att finnas plats för ett mindre antal cyklar. Utöver detta kommer cykelförråd att finnas i källarplanet.

Gång- och cykeltrafik/skolvägar

I planområdets närområde sker cykeltrafik i vägbanorna. Närmsta separata cykelbanor finns på S:t Olofsgatan och längs med järnvägen. I centrala Uppsala finns trottoarer för de gående.

Kollektivtrafik

Hållplats för stadstrafikens bussar finns på Kungsgatan intill planområdet. Järnvägsstationen, där även hållplatser för regionbussar finns, ligger ca 800 m från planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Uppsala där tillgängligheten till offentlig och kommersiell service är god.

Friytor

Park, lek och rekreation

Uppsala kommuns mål är att alla uppsalabor ska ha högst 7-8 minuters promenadavstånd till en stadspark eller kvarterspark, det vill säga högst 300 m från bostaden. Från kv Örtedalen är det mer än 300 m till närmsta stads- eller kvarterspark.

Naturmiljö

I centrala Uppsala är tillgången till promenadmark och närströvmark liten. Enligt kartläggningen *Nära till naturen?* som gjordes år 2000 finns närmsta närströvmark i Svinskinnskogen (norr om Stenhagen).

Tillgänglighet

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

I och med att bostadsgården ligger upphöjd från gatan med upp till en meter måste gårdarna vara tillgängliga via hiss från entrésidan för personer med nedsatt rörelseförmåga. Hissar ska också finnas från garagen.

Teknisk försörjning

Grundvatten och dagvatten

Grundvattnets medeltrycknivå inom planområdet ligger på ca fyra till fem meter under markytan. En ytvattenutredning har under november och december 2007 gjorts av Bjerking. Enligt denna är risken för omgivningspåverkan i form av utdränering ytvatten liten. Detta under förutsättning att eventuella dräneringsvägar mellan schakt och VA-ledningar i gatorna tätas så att schaktgropen blir en tät bassäng, att källaren utförs som en vattentät konstruktion, och att dräneringsnivån för huset placeras på max 1,5 meters djup från befintlig markyta.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Värmeförsörjning

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

El, tele och bredband

Kapaciteten på de befintliga ledningarna är tillräcklig för att kunna ansluta den föreslagna byggnaden.

Avfall

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragnings av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

En miljöstation kommer att placeras i gatunivå mot Skolgatan. Inkast för sopor kommer även att finnas i gångpassagen mellan Skolgatan och

gården.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning utfördes under april och maj 2007 av Bjerking. Undergrunden i planområdet utgörs överst av 0,6-1,2 m fyllning, som under hela fastigheten underlagras av 10-22 m kohesionsjord. Under kohesionsjorden finns friktionsjord som mot djupet når allt fastare lagring. Under friktionsjorden finns berg.

Fyllningen består framför allt av grus, sand, lera, mulljord och tegel. Kohesionsjorden utgörs ner till 1,5 meters djup av fast lera varpå följer sulfidhaltig lera till 12 meters djup.

Sulfidlera

Enligt Bjerking's miljötekniska markundersökning överstiger svavelhalten i leran miljökontorets gräns på 0,2 % som anses medföra en risk för miljön. Bjerking skriver dock att analyserna visar att leran har en tillräckligt hög nettoneutraliseringspotential för att kompensera för den försurande inverkan som leran har.

Kolväten

Prover ur en borrhål visade på förhöjda halter av cancerogena polyaromatiska kolväten (PAH). Riktvärdet (för mindre känslig markanvändning) ligger idag på 7 mg/kg TS medan analysen visade 11 mg/kg TS. I den miljötekniska markundersökningen står att Naturvårdsverket i en remissutgåva, som ännu inte har antagits, har föreslagit en höjning av riktvärdet till 15 mg/kg TS.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har gjorts av ÅF-Ingemansson AB för detaljplanen gällande Dragarbrunn 4:10. Enligt denna utredning ligger den ekvivalenta ljudnivån mellan 67 dB(A) och 69 dB(A) mot Kungsgatan, och mellan 63 dB(A) och 65 dB(A) mot Skolgatan. Den maximala ljudnivån ligger mellan 80 dB(A) och 84 dB(A) mot både Kungsgatan och Skolgatan.

m₁

ÅF-Ingemansson AB har som slutsats att eftersom fasad mot väg har ekvivalent ljudnivå över 55 dB(A) krävs att ekvivalent ljudnivå på fasad mot innergården är lägre eller lika med 50 dB(A) och att samtliga bostäder har minst hälften av boningsrummen mot denna sida. Alla bostäder måste även ha tillgång till balkong eller uteplats där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) och maximal ljudnivå högst 70 dB(A). Dessutom måste särskilt undantag tillämpas för fasad mot Kungsgatan. Detta betyder bland annat att ljudklass A måste uppnås inomhus.

ÅF-Ingemansson AB har tillsammans med länsstyrelsen i Stockholms län och Stockholms stads miljöförvaltning utvecklat en metod för bedömning av boendemiljön med avseende på bullerexponering från trafik. Metoden redovisas i utredningen "Trafikbuller och planering III" och innebär en vägning av positiva och negativa faktorer med avseende på risken för störning från trafikbuller. Ljudmiljön för följande faktorer bedöms: buller på trafiksidan, buller på gård, buller vid entré, buller inomhus, förekomst av flera trafikslag/bullerkällor, planlösning, balkonger samt grannskapet.

Metoden omfattar poängberäkning, så kallade ljudkvalitetspoäng, av alla lägenheter i projektet. De olika faktorerna har olika stor inverkan på stör-

ningsrisken där buller inomhus, planlösningen och buller på gård har störst inverkan på den sammanlagda poängen. Om medelvärdet är lägst 5 poäng och ingen lägenhet får lägre än 0 poäng kan bostäder med god ljudmiljö skapas. Högsta möjliga poäng är 31 och lägsta är -37 poäng.

För projektet gällande Dragarbrunn 4:10 blev ljudkvalitetspoängen för varje lägenhet +14 poäng vilket betyder att projektet har förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet. Den beräknade ljudkvalitetspoängen är förutsatt att planritningarna etc för projektet inte ändras nämnvärt. Det vill säga att lägenheterna fortsatt har minst hälften av boningsrummen mot innergård, det finns entréer mot både trafiksida och innergård, varje bostad har balkong/uteplats mot, och endast mot, innergård samt att *minst* ljudklass B uppfylls inomhus.

Luftföroreningar

En utredning av partikelhalten, PM10, på Kungsgatan och Skolgatan har i November 2007 gjorts av SLB-analys i Stockholm. I rapporten redovisas beräkningar för hur den nya bebyggelsen kommer att påverka halterna av inandningsbara partiklar i utomhusluften. Beräkningarna avser situationen för ett meteorologiskt normalt år med nuvarande dubbdäckandel.

På Skolgatan, där förtätning även kommer att ske på motsatta sidan det aktuella planområdet, ökar årsmedelvärdet för PM10 till ca 25 % på båda sidorna. Dygnsmedelvärdet beräknas öka ca 40 % på den nordvästra sidan och med ca 27 % på den sydöstra sidan. Miljökvalitetsnormen för PM10, 50 µg/m³, kommer trots ökningarna inte att överskridas.

På den sida av Kungsgatan som kommer att bebyggas beräknas årsmedelvärdet öka med ca 28 %, och dygnsmedelvärdet med 25 %. Den motsatta sidan påverkas marginellt. Dygnsmedelvärdet beräknas uppgå till ca 45 µg/m³ efter en utbyggnad, vilket är lägre än miljökvalitetsnormen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlade bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt. Detaljplanen följer de riktlinjer som ställts upp gällande riksintresset (C 40 A) och kulturmiljöområdet (U 20).
- innebär ingen negativ påverkan på mark och vatten. Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet.
- påverkar inga betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning.
- leder inte till några störningar till omgivningen. Genom att fastigheten Dragarbrunn 4:10 bebyggs och kvarteret sluts mot Kungsgatan och Skolgatan minskar bullernivåerna inom kv Örtedalen.
- innebär att avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer för trafikbuller tillämpas. Särskilda bestämmelser avseende inomhusbuller, tyst sida och bullernivå på uteplats kommer att föras in på plankartan.
- Innebär vissa avvikelser från de nationella, regionala eller lokala målen gällande riktlinjer från trafikbuller. ÅF-Ingemansson AB har tillsammans med länsstyrelsen i Stockholms län och Stockholms stads miljöförvaltning utvecklat en metod för bedömning av boendemiljön med avseende på bullerexponering från trafik. Metoden innebär en vägning av positiva och negativa faktorer med avseende på risken för störning från trafikbuller. Metoden omfattar poängberäkning, så kallade ljudkvalitetspoäng, av alla lägenheter i projektet. Om medelvärdet är lägst 5 poäng och ingen lägenhet får lägre än 0 poäng kan bostäder med god ljudmiljö skapas. För projektet gällande Örtedalen blev ljudkvalitetspoängen för varje lägenhet +14 poäng vilket betyder att projektet har förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående har stadsbyggnadskontoret gjort den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv Örtedalen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett nollalternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

Nollalternativ

Med tanke på fastighetens centrala läge är en rimlig framskrivning av nuläget att den kommer att bebyggas, vilket är möjligt enligt den idag gällande detaljplanen från 1935. Mot Kungsgatan skulle en byggnad med samma volym som den på grannfastigheten, Dragarbrunn 4:5, kunna uppföras. Mot Skolgatan kan en byggnad i tre våningar med en inredd vind byggas i förlängningen av det så kallade Klosettpalatset. Det är mindre troligt att fastigheten förblir oexploaterad.

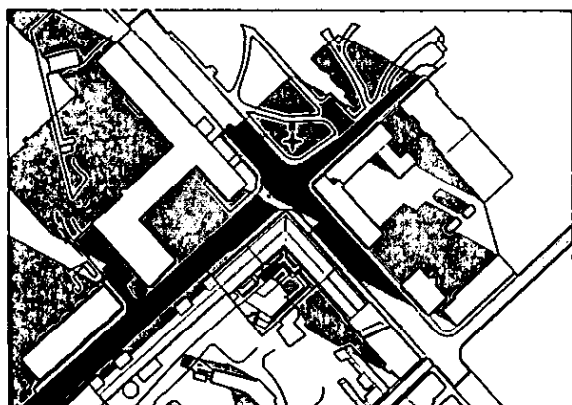
Vegetation

Inom planområdet kommer ett större träd att försvinna. Något eller några av de träd i Linnéträdgården som står närmast planområdet riskerar att försvinna vid ett genomförande av planen. Det gäller dels en äldre alm som är i dåligt skick och som eventuellt ändå ska tas ner, och dels några mindre träd som är självsådda och inte har något större värde.

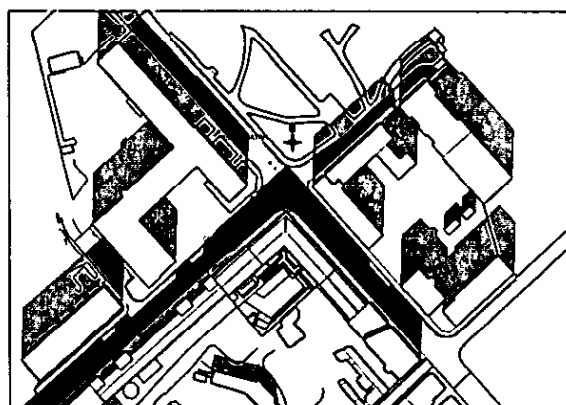
Klimat

Solinstrålning

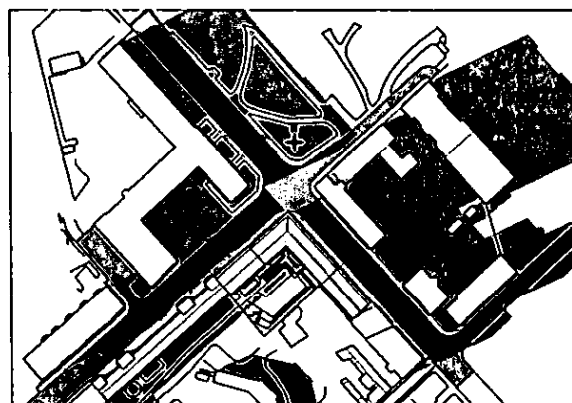
Vid ett genomförande av planen kommer solinstrålningen att minska något vid byggnaden på den andra sidan av Kungsgatan. Detta gäller framförallt sena eftermiddagar vid vår och höst, men även vintertid då solen står lågt. Solinstrålningen till Linnéträdgården påverkas inte av ett genomförande av planen.



21 mars kl 8.00



21 mars kl 12.00



21 mars kl 16.00



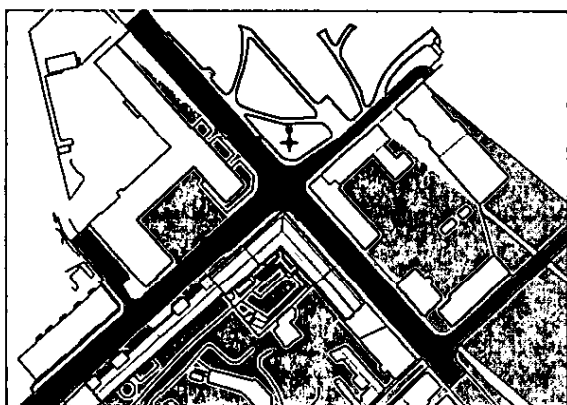
21 juni kl 8.00



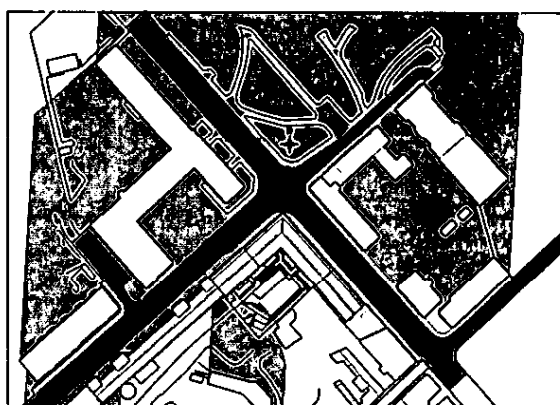
21 juni kl 12.00



21 juni kl 16.00



21 juni kl 20.00



21 december kl 12.00

Trafik

Ett genomförande av planen innebär att den parkeringsplats som idag finns på fastigheten försvinner. Parkeringsplatsen är välanvänd, och de som idag parkerar där måste hitta alternativa parkeringsplatser. Detta kan leda till ökad söktrafik i centrala Uppsala vilket kan leda till försämrad luftkvalitet. Planförslaget innebär att ett parkeringsgarage under mark anläggs där boende kan parkera, vilket betyder att antalet fordon som rör sig till och från fastigheten inte kommer att förändras nämnvärt. Ett genomförande av planen påverkar således inte trafikflödet på Kungsgatan och Skolgatan.

Hälsa

Buller

Ett genomförande av planen leder till att bullernivåerna inom kv Örte-dalen blir lägre, eftersom kvarteret sluts och buller från trafik från Kungsgatan och Skolgatan stängs ute. En annan konsekvens av att kvarteret sluts är att ljud från bland annat trädgårdsmaskiner i Linnéträdgården riskerar att studsas mellan fasaderna, att det uppstår eko-effekter.

Luft

Ett genomförande av planen leder till att partikelhalten, PM10, på Kungsgatan och Skolgatan ökar. Trots en ökning beräknas inte halten överskrida de uppsatta miljökvalitetsnormerna.

Stadsbild

Idag består planområdet av en avriven fastighet som nyttjas som parkeringsplats. Ur stadsbildssynpunkt är det positivt att fastigheten bebyggs eftersom gaturummet på denna del av Kungsgatan respektive Skolgatan får den vägg som idag saknas.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till Linnéträdgården vilket ställer höga krav på den nya bebyggelsens utformning och utseende. Om utformning och utseende inte tar hänsyn till Linnéträdgården och dess bebyggelse kan denna kulturmiljö påverkas negativt. Att parkeringsplatsen försvinner och ersätts med bebyggelse som sluter kvarteret mot Kungsgatan och Skolgatan bedöms annars vara positivt för kulturmiljön.

Mark

Schaktmassor

svavelhalten i leran överstiger miljökontorets gräns på 0,2 % som anses medföra en risk för miljön. Dock visar analyserna att leran har en tillräckligt hög nettoneutraliseringspotential för att kompensera för den förorsakande inverkan som leran har.

Vid bortschaktning ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

Dagvatten/Grundvatten

Bjerking har under november och december utfört en ytvattenutredning som säger att risken för omgivningspåverkan i form av utdränning av ytvatten är liten. Detta under de förutsättningar som beskrivs under rubriken Teknisk försörjning ovan.

MÅLUPPFYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts som relevanta för den aktuella detaljplanen.

Nationella, regionala och lokala mål

Planen berör *miljöprogrammet 2006-2009* specifikt när det gäller god bebyggd miljö:

God bebyggd miljö – den fysiska miljön gällande inriktningsmålet 5.1.3 – Värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska ska bevaras. Den aktuella planen för Örtedalen bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

God bebyggd miljö – ljudmiljö gällande inriktningsmål 5.2.1 – Från och med år 2006 ska ljudmiljön utomhus vid ny bostadsbebyggelse följa angivna riktvärden. Med riktvärden för buller menas här de som anges i de regionala miljömålen för Uppsala län och Översiktsplanen för staden 2002. För dessa redogörs kort nedan!

God bebyggd miljö- ljudmiljö gällande inriktningsmål 5.2.2 – Boverkets rapport 2004 om riktlinjer för trafikbuller vid planering för byggande av bostäder ska följas.

Översiktsplan för Uppsala stad 2002

I översiktsplan för Uppsala stad 2002 står att nya bostadshus bör ha en ekvivalentnivå under 65 dB(A) vid fasaden som ligger mot bullret. När 65 dB(A) överskrids på den bullriga sidan ska den "tysta sidan" utformas med målsättningen att nå högst 40-45 dB(A). Placering av parkering, fläktar och öppningar i fasaden ska därvid beaktas.

Vidare står att samtliga riktvärden ska klaras i både nya och befintliga bostadshus, men att vissa avsteg från utomhusnormen kan vara motiverade i stadsmiljöer som av andra skäl är särskilt väl lämpade för bostadsbebyggelse. Vid nybyggnation av bostäder bör inte större avsteg tillåtas än att inomhusvärdena klaras och att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalentnivå under 55 dB(A) vid fasaden.

Miljömål för Uppsala län / Boverkets riktlinjer

I miljömålen för Uppsala län finns regionala delmål som säger att gällande riktvärden för buller ska tillämpas vid nyplanering av bebyggelse och anläggningar, och att strävan ska vara att nå mot bullernivåer utomhus på högst 45 dB(A) ekvivalentnivå i såväl nya som befintliga bostadsområden (uteplatser), parker och grönområden. De riktvärden som nämns är desamma som i Boverkets rapport från 2004 om riktlinjer för trafikbuller vid planering för byggande av bostäder.

Som skrivs under rubriken *Miljöstörningar, hälsa och säkerhet* ovan överskrids 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå något mot Kungsgatan. Dock kan den föreslagna byggnaden utformas på så sätt att ljudkvaliteten blir god i lägenheterna.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamrats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Tengbom Stockholm på uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Uppsala. Planhandlingen har granskats av Christina Gortcheva, tf planchef på stadsbyggnadskontoret. Underlagsmaterial har tagits fram av Bjerking AB och av ÅF-Ingemansson AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2008


Christina Gortcheva
Tf Planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt, Tengbom Stockholm

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-01-24
- utställning 2008-05-15

Antagen av byggnadsnämnden 2008-09-25

Laga kraft 2008-10-23

Detaljplan för
Del av kv Örtedalen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden sommaren 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

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

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

EKONOMI

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetet sätts igång.

Eventuell flytt av ledningar på kvartersmark bekostas av byggherren. Vid eventuell flytt ska avtal tecknas mellan byggherren och berörd ledningsägare.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el- och teleanslutningar bekostas av byggherren enligt särskilda taxor.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploitören och Uppsala kommun innan planen antas. I avtalet bör bland annat investeringskostnader för en framtida omgestaltning av Skolgatan finnas.

Vattenfall Eldistributions ledningar innehas med områdeskoncession utfärdad av energimyndigheten. Rätten till marken är säkrad med ett markavtal med Uppsala kommun och genom leveransavtal till respektive elkund. Befintliga ledningar med tillhörande tillstånd och rättigheter kan komma att behöva ändras respektive flyttas. Om så är fallet ska ett avtal upprättas mellan Vattenfall, exploitör och Uppsala kommun.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning, en miljöteknisk markundersökning samt en ytvattenutredning har 2007 gjorts av Bjerking.

Råden i ytvattenutredningen ska efterföljas för att minimera påverkan på yttjordvattnet i Linnéträdgården.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har hösten 2007 genomförts av Upplandsmuseet.

Buller

Två utredningar har under våren 2007 gjorts av ÅF-Ingemansson AB, dels en bullerutredning, och dels en ljudkvalitetspoängsberäkning.

Vibrationer

Ingen analys av vibrationer från trafik på Kungsgatan och Skolgatan har genomförts. Om så krävs ska en analys göras inför bygglov/bygganmälan.

Luftföroreningar

En spridningsberäkning för PM10 har i november 2007 gjorts av SLB-analys i Stockholm.

Risakanalys

En riskanalys för grundläggningsarbeten (pålnings-, spontnings-, schaktning- och packningsarbeten) har 2007 genomförts av Bjerking.

Innan byggarbetet startar ska vid den befintliga byggnaden på fastigheten Dragarbrunn 4:11 grundläggningens status, befintliga vattennivåer och pålavskärningsnivåer kontrolleras

Masshantering

En schaktkontroll ska göras i samband med byggnation med anledning av att de föroreningar som hittats överskrider gällande riktvärden. Den mark som lämnas kvar ska kontrolleras att den uppfyller krav för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Schaktkontrollen ska göras enligt ett kontrollprogram som är godkänt av tillsynsmyndigheten. Anmälan ska göras till miljökontoret i god tid innan påbörjat arbete.

Vid bortschaktning ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

Avfall

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av Tengbom Stockholm på uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Uppsala. Planhandlingen har granskats av Christina Gortcheva, tf planchef på stadsbyggnadskontoret. Underlagsmaterial har tagits fram av Bjerking AB och av ÅF-Ingemansson AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2008

reviderad i september 2008.

Under rubriken "Tekniska utredningar" har andra stycket tillkommit. Under rubriken "Avtal" har sista meningen i andra stycket ändrats.



Christina Gortcheva
Tf planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt, Tengbom Stockholm

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- Samråd 2008-01-24
- Utställning 2008-05-15

Antagen av byggnadsnämnden

2008-09-25

Laga kraft

2008-10-23