

Detaljplan för
kv Tornet, del 2
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2007-02-22
- Fastighetsförteckning

Dessutom har följande handlingar utgjort planeringsunderlag:

- Trafikbullerutredning, med bilagor, daterad 2007-10-02
- Ljudkvalitetspoäng daterad 2007-08-23
- Spridningsberäkningar av partikelhalter (PM10) daterad oktober 2006
- Utsiktsperspektiv daterad 2007-09-17
- Solstudier daterad 2007-09-19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att undersöka om området är lämpligt för bostäder.

Planförslaget ger möjlighet att bygga ca 27 000 BTA bostadsyta och totalt ca 250 lägenheter. Parkering både för bostäder och verksamheter i kvarteret, löses i källargarage.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Kapellgärdet och avgränsas i norr av Portalgatan, i öster av Vattholmavägen och i söder av Råbyvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 16 250 kvm.

Markägförhållanden

Planområdet består av kvartersmark på fastigheterna Kvarngärdet 62:3 och del av 1:19 samt gatumark på fastigheterna 1:7 och 1:22. Kvartersmarken inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

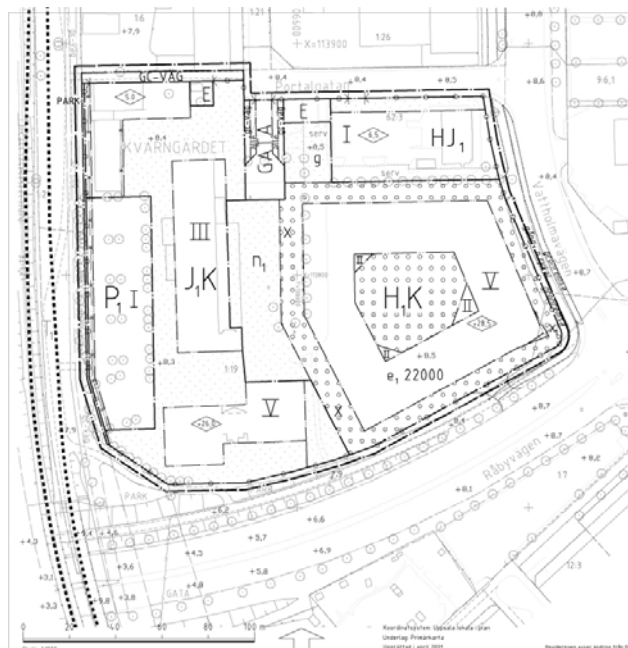
För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Översiktsplanen anger området som ett utvecklingsområde med tonvikten på bostäder.

Ett program för hela Kapellgärdet (området mellan Vattholmavägen och järnvägen norr om Råbyvägen fram till Gamla Uppsalagatan) 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.

Gällande detaljplan

I området gäller detaljplan 00/20065, laga kraftvunnen 03-09-24. I planen kan kvartersmarken inom planområdet användas för kontors- och handelsändamål, med högsta byggnadshöjd +28,5 meter över nollplanet. För den del som idag inrymmer en McDonaldsrestaurang, anges handel och småindustri, med högsta byggnadshöjd +6,5 meter. Vidare anvisas plats för transformatorstation i områdets nordvästra hörn.



Detaljplan 00/20065 laga kraftvunnen 030924

Vidare gäller för områdets södra del, detaljplan 36 A, dat 88-12-21, som anger naturmark, gång- och cykelväg för denna del.

PÅGÅENDE PROGRAMARBETE

Inom projektet "Den goda staden", finns ett uppdrag att ta fram skisser till gatuutformning för Råbyvägen. Projektet avser att, med trafikplanering och bebyggelseplanering i samverkan, hitta lösningar för hållbar stadsutveckling. Utformning av närområdet är i projektet formulerat som lika viktigt som utformning av själva gatan. En konsultgrupp är utsedd och arbetet beräknas vara avslutat hösten 2007.

I planen har illustrerats en 4-fältig, signalreglerad korsning enligt skiss från Sven Ekman, GK.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljö- påverkan 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. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden beslöt den 19 april 2007 att samråda planen. Länsstyrelsen har granskat en behovsbedömning dat. 2007-02-22 och med hänsyn till konsekvenserna för bostäder redovisad i bullerutredning 2007-04-02, framför länsstyrelsen i sitt yttrande daterat 2007-04-17, att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTT- NINGAR

Mark och vegetation

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



*Kvarteret sett från
befintligt kontorshus
vid Råbyvägen. Ben-
sinstationen ligger i
kvarteret Vapenhuset.*

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en McDonaldsrestaurang uppförd 1996. I övrigt är tomten obebyggd.



Befintlig kontorsbyggnad väster om planområdet, bostadsbebyggelse i kv Portalen samt McDonaldsrestaurang i kv Tornet

Tidigare bebyggelse

Inom planområdet har tidigare funnits bl a en målnings- och blästringсанläggning samt verkstäder.

Geoteknik

En översiktlig bedömning av de geologiska förutsättningarna, ger vid handen att lerdjupet på aktuell plats, är mellan 10 och 30 meter. En geoteknisk undersökning ska göras som underlag inför bygglovprövning.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen

Markföroreningar

Inom planområdet har lackering och blästring förekommit. En spilloljetank har funnits strax väster om planområdet.

Vid bygglov ska eventuella spridningar av markföroreningar undersökas.

Radon

Planområdet ligger inom ett bedömt radonriskområde, till följd av

lerhaltiga jordarter.

FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen bebyggelse



Illustration, Aros Arkitekter AB

Den planerade bebyggelsen består av hus i 4-6 våningar. Dessutom ges möjlighet att uppföra vindsvåningar. Högsta byggnadshöjden varierar mellan c:a 15 och 22 meter. Husdjupet blir c:a 12 meter, med möjlighet till byggnadsdelar som byggs in på gården.

Mot Råbyvägen föreslås ett till kvarteret sammanbyggt punkthus på 8 våningar, samt ett på 7-våningar. Punkthusen blir c:a 25, respektive 22 meter höga och underordnar sig polishuset vid Luthagsbron som är c:a 37 meter högt.



Flygperspektiv, Aros Arkitekter AB



Perspektiv från den nya gårdsgatan, Aros Arkitekter AB

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



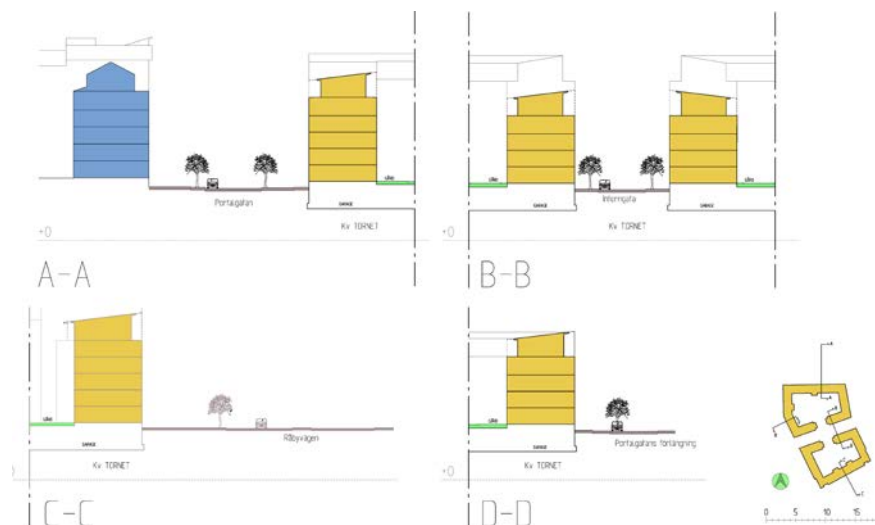
Perspektiv från Väderkvarnsgatan mot Råbyvägen, Aros Arkitekter AB



Perspektiv längs Vattholmavägen, Aros Arkitekter AB

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

PLAN- BESTÄMMELSER



Takfall och högsta antal våningar

I syd och väst bör takens lågpunkter ligga mot gård, för att maximera solinfallet.

Förgårdsmark

Begränsningen 2 meters utkragning över byggrättslinjen, överensstämmer med motsvarande bestämmelser i övriga planer inom området.

Planterbart bjälklag, gångtrafik

Bjälklaget är tillgänglig för angöring, samt allmän gångtrafik och skall ansluta till omgivande gatunät.

Planterbart bjälklag, samt komplementbyggnader

På gården får komplementbyggnader i en våning uppföras. Det är önskvärt att skapa intima och varierade gårdsmiljöer.

v1

Utbyggnadsmöjligheten mot gård bör utnyttjas för en varierad gårdsgestaltning.

v2

Huvudentré skall vara från gatan.

v3

Trafikbelastningen kring korsningen Råbyvägen – Vattholmavägen medför svårigheter att skapa attraktiva boendemiljöer i bottenvåningarna.

v4

Frihet finns till att skapa varierade terrasser.

v5

Frihet finns till att skapa varierade fasader.

f1

Byggnaderna utformas med puts som dominerande fasadmateriäl. Den slutliga arkitektoniska utformningen av byggnaderna prövas i bygglovskedet.

f2

Plank och murar ska utformas med omsorg. Avgränsningar mellan uteplatser skall ansluta till husets utformning och då särskilt balkongers utformning

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. Ny förskola planeras i södra delen av kv Orgeln.

Kommersiell service

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

I området ges möjlighet att i de trafikstörda bottenvåningarna kring korsningen mellan Råbyvägen och Vattholmavägen inrymma centrumanknuten verksamhet, främst i form av närlivsbutik eller liknande.

Friytor

Lek och rekreation

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

Park

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

Naturmiljö

Attraktiv strövmark saknas i planområdets närhet. Fyrisåns promenadmark kan nås via separata gång- och cykelvägar.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät, utfart och angöring

Kvarteret nås via Portalgatan. Ny gata anläggs fram till gc-vägen vid Råbyvägen. Utfart från underjordiska garage sker mot denna nya gata.

Dessutom anläggs en ny angöringsgata och denna utformas som gårdsgata. Vändplatser för bl. a. sopbilar, utformas som torgbildningar.

All angöring sker från omkringliggande gator, alltså även från Vattholmavägen och Råbyvägen.

Gång- och cykeltrafik



Området är välförsett med gång-/cykel vägar. Den föreslagna angöringsgatan kommer också att fungera som ny tvärförbindelse genom området och förbinda gång- och cykelvägar längs Vattholmavägen med gång- och cykelbron över Råbyvägen.

Denna tvärförbindelse bör säkras i ny plan för västra delen av kv. Tornet.

*Utdrag ur cykelkarta 2002,
Uppsala kommun*

Skolvägar

Inom en 900 meters radie finns flera grundskolor, vilka nås via separata gång- och cykelvägar

Kollektivtrafik

Längs Vattholmavägen angör ett flertal busslinjer. Närmaste busshållplats finns på Vattholmavägen vid kv Portalens södra del.

Parkering

Tillkommande bebyggelse skall uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att det för kvartersmarkens behov ska finnas minst 9 parkeringsplatser, inklusive besöksparkering, per 1000 m² boarea, 12 p-platser per 1000 m² kontorsyta och 29 p-platser per 1000 m² butiksyta.

Parkering till bostäder och ev. kontor, tillgodoses i garage under kvarteret. Besöks- och butiksparkering tillgodoses på omkringliggande gator, alltså även på Vattholmavägen och Råbyvägen.

Cykelparkering

Cykelrum anordnas vid entréerna, på gårdarna eller i garage.



Illustration, Aros Arkitekter AB

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Värmeförsörjning

I planområdets närhet finns befintliga fjärrvärmeledningar, vilket gör det möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet. Alla u-områden lokaliseras till gator, angöringsgator, samt gång- och cykelvägen vid Råbyvägen.

El, tele och bredband

Området kan anslutas till befintliga nät.

Avfall

Soprum lokaliseras inte till Råbyvägen eller Vattholmavägen.



Illustration, Aros Arkitekter AB

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Luftföroreningar

Normgräns 50 µg/m³ överskrids ej år 2012, enligt analys av SLB dat. oktober 2006.

Buller

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

En trafikbullerutredning har tagits fram av Ingemansson Technology AB:

Utredningen visar att fasader mot trafik på Vattholmavägen, Råbyvägen och mot järnväg, utsätts för ekvivalenta ljudnivåer upp mot 65 dBA, dock aldrig över 65 dBA.

Samtliga hus klarar ljudnivåkraven om de utformas med genomgående lägenheter och balkong mot innergård alternativt gemensam uteplats på innergård.

För de översta våningarna i hörn mot Vattholmavägen och Råbyvägen gäller dessutom att bullerdämpad sida kan uppnås, om balkonger mot gård utformas bullerdämpat t. ex. enligt utredningens förslag.

Innergårdar har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 65 dBA.

På angränsande fastigheten Portalen 1:26 sjunker ljudnivåerna med c:a 5 dB efter uppförandet av bostadshuset vid Portalgatan.

Områdets centrala läge, där man sammanvägt bland annat kan få vinster i form av minskat bilresande, effektivisering av markanvändningen samt bättre nyttjade av befintliga resurser, motiverar tillämpning av avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer från 2004 för trafikbuller vid planering. 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:

- Trafikbullernivån inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor inte överstiger 26 dBA ekvivalent och 41 dBA maximal ljudnivå (ljudklass B).
- Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster (45 dBA skall eftersträvas), där ekvivalenta bullernivåer på gatusidan överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Genomgående lägenheter med tillgång till bullerdämpad sida mot gården skapas. Om enkelsidiga lägenheter orienteras mot trafiksidan, måste en ljudutredning upprättas, som visar att minst hälften av bo-

**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.

**KRAV PÅ MILJÖ-
BEDÖMNING**

**Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljö-
påverkan**

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av kv. Tornet har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

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

- *Landskapsbild/stadsbild:
Öde fastighet blir bebyggd. Hörnet Råbyvägen – Vattholmavägen kan inrymma kommersiella lokaler vid en platsbildning.*
- *Mark- och vattenresurser, materiella tillgångar:
Området ligger inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon. Krav på försiktighet vid grundläggning.*
- *Hälsa och säkerhet (påverkan som planen ger upphov till):
Solstudier kommer att ske. Erfarenhetsmässigt påverkas lokalklimatet marginellt på grund av denna typ av bebyggelsen (dvs. inga ”vindtunnel” – effekter uppstår).
Exploateringen följer trafikplan 2006, som anger att korsningen Vattholmavägen - Råbyvägen inte byggs om till cirkulationsplats.
I planen föreslås ny tvärförbindelse för gång- och cykeltrafikanter, från Vattholmavägen till bron över Råbyvägen jämte järnvägsbron.*
- *Hälsa och säkerhet (påverkan från omgivningen):
Normgräns 50 µg/m³ överskrids ej år 2012, enligt analys av SLB dat. oktober 2006
Gatusida mot Råbyvägen och Vattholmavägen är bullerstörd. Lägenheter måste planlösas med lugn sida mot gård.
Hänsyn skall tas till viss översvämningsrisk vid projektering.*

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv. Tornet 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 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

Området förblir med gällande plan obebyggt, då det saknas efterfrågan på kontorsfastigheter.

Planförslaget

Stadsbild

Öde fastighet blir bebyggd. Hörnet Råbyvägen – Vattholmavägen kan inrymma kommersiella lokaler vid en platsbildning.

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 angöringsgatorna, förstärker också vegetationsinslaget i närområdet.

Sociala konsekvenser

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis knappt 400 nya boende i ca 250 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.

Klimat

Solinstrålning

Solstudier visar att vid tidiga mornar ligger gårdarna i skugga, medan under eftermiddagen en god solinstrålning kan ske.

Hälsa

Buller

Planförslaget bygger på att bullerdämpande byggnadsutformning utförs i c:a 4 lägenheter i torn mot Råbyvägen.

Luft

Ett genomförande av aktuell detaljplan bidrar till att sluta stadsrummet kring Vattholmavägen och Råbyvägen. En rapport för beräkning av inandningsbara partiklar (PM10) har tagits fram av Uppsala och Stockholms luftvårdsförbund, daterad oktober 2006. Beräkningen utgår från att hela Vattholmavägen bebyggs på båda sidor dvs. att även Vattholmavägen vid bensinstationen får ny bebyggelse med ett avstånd om 40 meter mellan 20 meter höga husfasader. 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 32-33ug/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 miljö kvalitetsnormerna avseende PM10 i detta gatuvägsnitt överskrids. Partikelhalten kommer dock, när samtliga planer som pågår längs Vattholmavägen och Råbyvägen 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 och Råbyvägen.

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.

Resurser

Vattenskyddsområde Uppsalaåsen

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon, vilket innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Energi

Planområdet kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

MÅLUPP- FYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö och god bebyggd miljö - ljudmiljö.

Barnkonventionen

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från JM, Arosgruppen Arkitekter AB, Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund samt Ingemansson Technology AB funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Björn Wallgren
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-04-19
- utställning 2007-09-27

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-01-24
2009-02-26