

Diarienummer
PLA 2012-20047

Nytt laga kraft datum ersätter tidigare datum enligt beslut från Högsta domstolen 2015-07-08 om återställande av försutten tid.

Detaljplan för Norra Kvarngärdet, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

~~LAGA KRAFT 2014-02-20~~ 2015-10-26



Handläggare: Sofie Andersson Rosell, telefon: 018-727 47 85

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
Miljöbalkens övriga kapitel	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan	3
Rapport Råbyvägen – utredning om utveckling av stråket	3
Kulturhistorisk analys	3
Detaljplaner	3
STADSBYGGNADSVISION	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, stadsbild	7
Kulturarv	8
Park och naturmiljö	9
Bebyggelse och gestaltning	9
Offentlig och kommersiell service	14
Friytor	15
Tillgänglighet för funktionshindrade	16
Mark och geoteknik	16
Trafik och tillgänglighet	17
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	29
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	30
Barnperspektiv	31
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	32
Översiktsplan	32
Miljöbalken	32

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Solstudier
- Parkeringsutredning
- Utredning om hållplatsläget på Råbyvägen
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, 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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren, Stena Fastigheter.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Joliark.

Illustration av Ringarens förskola har gjorts av A-sidan och Karavan.

Utredning av hållplatsläget på Råbyvägen har gjorts av Ramböll och White.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheterna Kvarngärdet 16:2 m.fl. Detaljplanen skapar förutsättningar för att bygga cirka 370 lägenheter med cirka 4 000 m² kontor, butiker eller lokaler i bottenvåningen av bebyggelsen samt en förskola om cirka 1 100 m². Tre gator som idag utgörs av allmän plats, övergår till kvartersmark. I detaljplanen regleras också Råbyvägens bredd och gestaltning. Det innebär bland annat att gång- och cykeltunneln ersätts med ett hållplatsläge för kollektivtrafiken.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap, då dagvatten slutligen hamnar i Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 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.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2012-08-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och innebär en utveckling av stadsbilden i positiv riktning. Avsteg från Boverkets huvudregel för buller kommer att behöva göra och tyst eller ljuddämpad sida ska uppfyllas.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Norra Kvarngärdet 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 2012-09-25 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens övriga kapitel

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, den yttre skyddszonen. Dessutom kan allén utmed Råbyvägen vara skyddad av biotopskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Råbyvägen ut som ett stomlinjestråk och ett stadsstråk. I dessa lägen föreslås en mer intensiv markanvändning. Stadsstråken ska utvecklas mot att få innerstadskaraktär samt handels- och besöksfunktioner. Råbyvägen klassas också som huvudgata nivå 1 i översiktsplanen. Huvudgator är viktiga länkar i gatunätet, de förmedlar kollektiv- och biltrafik mellan olika stadsdelar och stadens in- och utfarter. Huvudgata nivå 1 behöver ha god framkomlighet, men inte för så stora trafikmängder och höga hastigheter som för trafikleder.

Rapport Råbyvägen – utredning om utveckling av stråket

Under 2011 togs en utredning fram för Råbyvägen, ”Råbyvägen – utredning om utveckling av stråket”. Rapportens syfte är att belysa hur en utveckling av ny bebyggelse längs Råbyvägen kan ske, samt hur Råbyvägen ska fungera och utformas som stomlinjestråk för kollektivtrafik och stadsstråk i en växande stad. Råbyvägen har idag karaktär av en led genom staden. Syftet med utvecklingen av stråket är att gatan ska få mer innerstadskaraktär med handels- och besöksfunktioner.

De utgångspunkter som gäller för den föreslagna detaljplanen i fråga om Råbyvägen är:

- Råbyvägen ska ha ett sektionsmått på 31 meter och inrymma separata kollektivtrafikkörfält, bilkörfält, kantstensparkering, trädplantering och gångzoner samt cykelbanor. Sektionsbredden räknas från planlagd kvartersmark nordväst om området.
- Råbyvägen utgör ett stråk för kollektivtrafik med 5- till 10-minuterstrafik. Ett hållplatsläge finns på sträckan förbi aktuellt område.
- Gång- och cykeltunneln under Råbyvägen mellan Thunmansgatan och Väkertgatan tas bort.

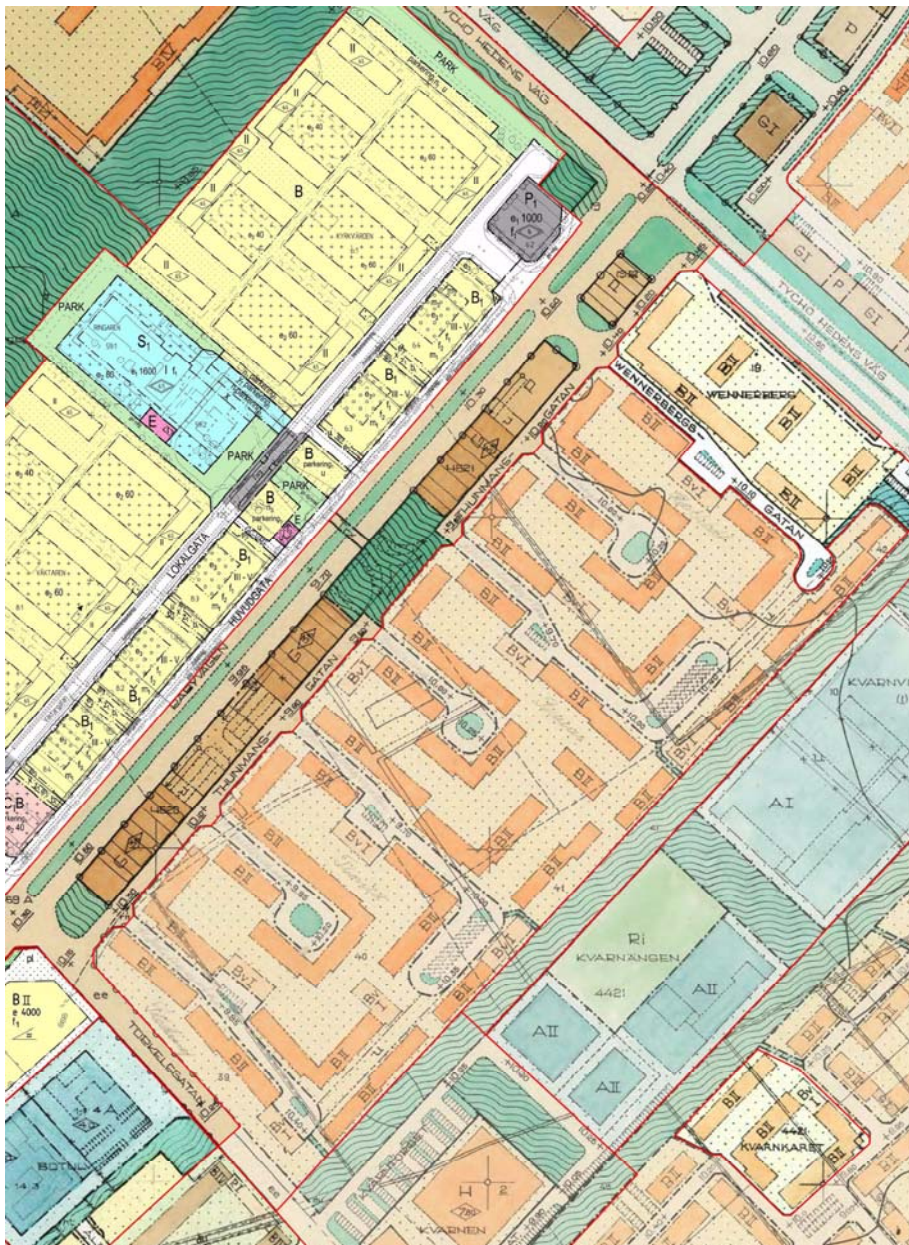
Kulturhistorisk analys

Det finns en kulturhistorisk analys framtagen av Upplandsmuseet för bebyggelsen inom den västra delen av Norra Kvarngärdet. Denna del av Norra Kvarngärdet är kulturhistoriskt intressant i såväl ett arkitektoniskt, byggnadstekniskt och stadsplanemässigt perspektiv.

Detaljplaner

För det aktuella området gäller en detaljplan från 1962 (Kvarngärdet, norra) för bostadskvarteren med ett tillägg från 1963, samt en detaljplan från 1971 (Kv Djäknen m.fl.) för garage respektive markparkering längs Råbyvägen.

För sträckan Torkelsgatan–Tycho Hedéns väg, norra sidan, finns en detaljplan som vann laga kraft 2007 (Kvarngärdet 6:2 m.fl. Dnr: 2004/20091). Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2017. Detaljplanen omfattar ca 225 bostäder. En första etapp är färdigställd och den andra etappen håller nu på att byggas. Bebyggelsen är placerad med utgångspunkt i att Råbyvägen kommer att omvandlas till stadsgata.



Gällande detaljplaner.

STADSBYGGNADSVISION

Med människan i centrum ska stadsmiljön uppmuntra till möten. Bebyggelsen ska bidra till en levande, varierad och spännande stadsmiljö. Mötet med den känsliga kulturmiljön ska ske på ett kreativt och nyskapande sätt med omsorg om befintliga värden på bebyggelsen.

Stor uppmärksamhet ägnas i arbetet med detaljplanen åt stadsrummet och mellanrummen mellan husen. Det är viktigt att de boende ska känna stolthet över sitt område. Varje kvarter och byggnad ska tillföra kvaliteter till det offentliga rummet samt bidra till dess upplevelse och användning. I bottenvåningarna mot Råbyvägen ska verksamheter möjliggöras som på både kort och lång sikt kan ge liv till gaturummet.

Bebyggelsen ska dessutom vara robust, hållbar och tåla förändringar över tid.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet avgränsas av Råbyvägen, Tycho Hedéns väg, Torkelsgatan samt av de stråk av allmän karaktär som innefattar Kvarntorget och Kvarngårdsskolan. I området ingår också de markytor som ligger norr om Råbyvägen mellan vägen och Ringarens förskola där en torgplats planeras. Totalt omfattar planområdet ca 15 hektar. Planområdet ligger omkring 1 km från Uppsala centrum.



Planområdet.

Markägförhållanden

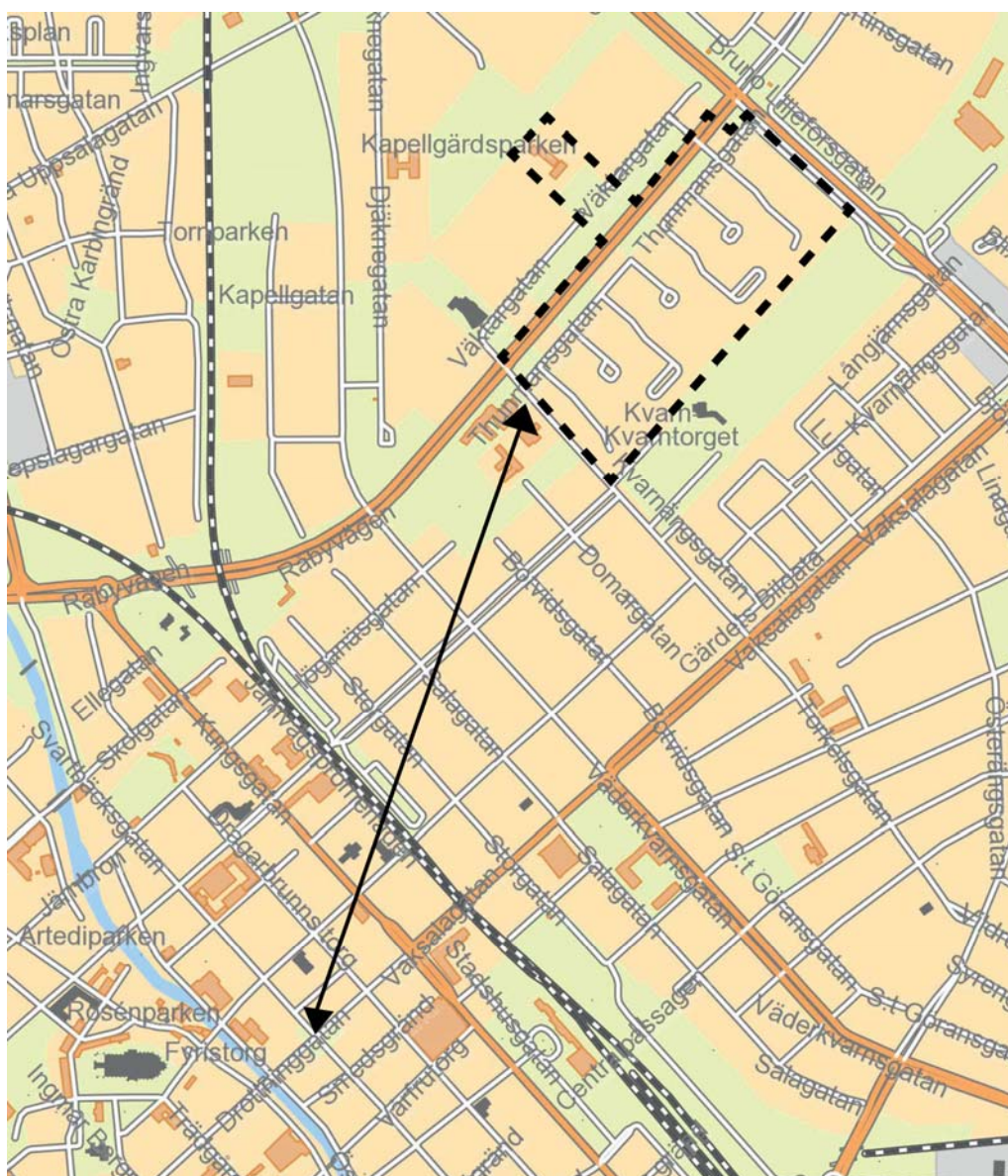
Stena Fastigheter äger fastigheterna Kvarngärdet 16:2, 17:2 samt 19:2 vilket utgör den största delen av marken längs Råbyvägen. Gatorna inom Stena Fastigheters bostadsområde är idag i kommunal ägo liksom vissa av parkeringsytorna. Övrig park- och gatumark är i kommunal ägo. Parkeringsytorna norr om Råbyvägen mellan Ringarens förskola och vägen ägs av Uppsalahem, fastigheterna Kvarngärdet 8:1 och 6:1.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Aktuellt område ligger centralt i Uppsala, strax nordost om stadskärnan. Planområdet utgörs i huvudsak av parkeringsytor och låg bebyggelse från 1960-talet. Inom planområdet finns också förskolan Ringaren. Längs nordvästra sidan av Råbyvägen ligger kvarteren Nattvakten och Orgeltramparen som nu bebyggs med bostäder. Inom norra Kvarngärdet ligger Kvarntorget med affärs-
huset Migo. Kvarntorget är under utveckling, med en ny detaljplan som möjliggör nya bostäder och en renovering av allmänna ytor.



Planområdet i förhållande till Uppsala centrum.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

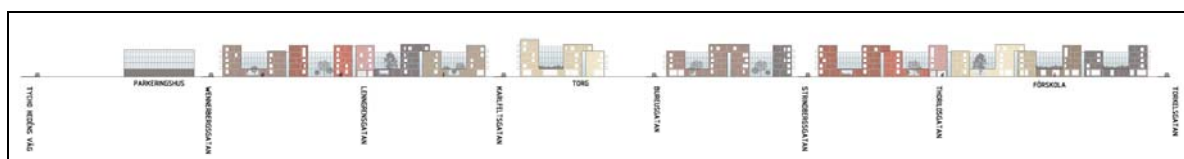
Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av bostäder i två våningar. Till största delen utgörs planområdet av kvartersmark, men gator och vissa parkeringsplatser utgörs av allmän plats. Inom planområdet finns också Ringarens förskola, som utgörs av en byggnad i en våning. I området där ny bebyggelse kan tillkomma finns markparkeringsplatser och garage. Gaturummet utmed Råbyvägen har karaktär av infartsled.

Förändringar

- | | |
|--|---|
| BC ₂ ,
BC ₂ S ₂ ,
BC ₃ ,
BC ₃ P ₂ E,
BC ₄
C ₁ | Utmed Råbyvägen får det finnas bostäder, lokaler för centrumverksamhet och förskola. För att få ett mer levande gaturum längs Råbyvägen tillåts centrumverksamhet i bottenvåningarna på den föreslagna bebyggelsen. Centrumverksamheten blir också möjlig att utöka, då planen tillåter lokaler för verksamhet på bostadsgårdarna mot Råbyvägen. Dessa lokaler förväntas inte att byggas i ett första skede, utan kompletteras efterhand som Råbyvägen blir ett stadsstråk. Vid torget ska det finnas lokaler för verksamhet. I hörnet mot Torkelsgatan får bottenvåningen utgöras av lokaler för förskola eller centrumverksamhet. Bebyggelsen kommer att generera ett behov av en ny förskola i området. Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,0 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Detta för att möjliggöra för lokaler för verksamhet. |
| TORG | Detaljplanen skapar förutsättningar för en torgbildning kring en hållplats för kollektivtrafiken i höjd med Ringarens förskola. Anledningen till att ett torg skapas här är att hållplatserna för stomlinjetrafiken lokaliseras i detta område samt att handelsutredningen visade att lokaler för centrumverksamhet bör samordnas till att börja med. Det är därför lämpligt att lägga torget intill hållplatsläget, då det där blir en genomströmning av kollektivtrafikresenärer som kan utgöra kundunderlag för olika typer av verksamhet. |
| IV-V, VI | Den nya bebyggelsen får variera mellan fyra och sex våningar. Norr om torget möjliggörs också en byggnad i sex våningar. För att förändra stadsbilden kring Råbyvägen, enligt översiktsplanens inriktning, krävs en högre bebyggelse som ger området mer stadslika kvaliteter. Den varierande våningshöjden ska skapa en mer intressant stadsbild. |
| C ₁
I
v ₅ | Lokalerna för centrumverksamhet får vara högst en våning höga. Motivet till denna bestämmelse är att det ska vara möjligt att ha lokaler utmed hela Råbyvägen, samtidigt som det är viktigt med variation i stadsbilden. Det är möjligt att anordna takterrass ovanpå lokalerna. Dessa terrasser kan fungera som bostadsgårdar. |
| II | Ringarens förskola får byggas i två våningar för att möjliggöra en utbyggnad som tar mindre plats på förskolans gård. |



Illustrationsplan, gjord av Joliark 2013-08-23. Observera att kvarteret norr om torget inte illustreras i denna bild. Observera också norrpilen.



Elevation utmed Råbyvägen, gjord av Joliark 2012-10-19.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett område som är definierat som en kulturmiljö enligt inventeringar från 1970- och 1980-talet. Den bebyggelse som tillkom i Uppsala under åren 1951–1979 inventerades 2006. Upplandsmuseet gjorde 2009 en kulturhistorisk analys av bebyggelsen inom planområdet.

Västra delen av norra Kvarngärdet är kulturhistoriskt intressant ur ett arkitektoniskt, byggnadstekniskt och stadsplanemässigt perspektiv. Området är ett mycket tydligt exempel på de stadsplaneideal som rådde under 1960-talet med säckgator och trafikseparerade bostadsområden. Stadsplanens utformning med alla offentliga och kommersiella byggnader lagda i ett stråk mellan den östra och västra delen av Kvarngärdet är dessutom ett mycket bra exempel på funktionsseparering för sin tillkomsttid.

Förändringar

Bestämmelserna i gällande detaljplan avseende bebyggelsen kommer inte att förändras förutom att en varsamhetsbestämmelse för befintlig bebyggelse tillkommer. Detta eftersom området har höga kulturhistoriska värden.

k Byggnadernas ursprungliga utformning och slammade tegelfasader samt fasadkulörer ska bevaras. Endast mindre ändringar av fasaden får förekomma. Dessa får inte inverka negativt på byggnadernas arkitektoniska och kulturhistoriska värde. Byggnaderna får inte byggas på. Den täta och låga strukturen ska utgöra den dominerande karaktären. Varsamhetsbestämmelsen gäller inte befintliga garage.

Den nya bebyggelsen ska utformas med respekt för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom norra Kvarngärdet. Den föreslagna bebyggelsen utfor-

- f₃ mas som lameller, där de smala gavelpartierna möter befintlig bebyggelse. Även sophus och andra komplementbyggnader ska utformas med respekt för den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Park och naturmiljö

Förutsättningar

Ett långsmalt grönstråk med gång- och cykelväg sträcker sig längs planområdets sydöstra sida, från Kvarntorget och upp mot Gränby sportfält. Grönytor finns också inne i bostadsområdet. Intill Ringarens förskola finns en grönyta med planbeteckningen park. Parken består idag av en gräsyta med enstaka träd. Denna yta har inga dokumenterade grönstrukturvärden, utan pekas ut i översiktsplanen som del av stadsväven. Kapellgårdsparken ligger strax nordost om planområdet.

Förändringar

Grönstråket i sydöst kommer inte att påverkas av planläggningen.

- S₁ Den gräsyta som ligger i anslutning till Ringarens förskola, vid Väktargatan, tas i anspråk för bebyggelse. Parken övergår till förskoletomt, då förskolan behöver utöka sin verksamhet. Hämtning och lämning ska ske inom den egna fastigheten.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

På den mark där ny bebyggelse möjliggörs finns idag parkeringsplatser, både markparkering och garage.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Området är trafikseparerat, vilket gör att boende kan ta sig till skola, lekplatser, centrumanläggning och busshållplatser utan att behöva korsa någon bilväg. Inne på gårdarna finns också ett system med gångvägar som gör att gångtrafikanter kan ta sig genom området utan att gå längs bilvägar.

Bebyggelsen utgör den allra första etappen i "grannskapsbyggandet" i enlighet med 1961 års generalplan där stadsarkitekten Per Olof Lefverth utvecklat en modern ordning, med utgångspunkt i en effektiv trafikförsörjning. Bebyggelsen, genomgående två våningar, ligger grupperad i en småstadsmässig tät kvarterplan. Denna är genomdragen av ett sammanhängande gatunät, med förskjutningar i gatukors som skapar platser som idag mest utgörs av parkeringsplatser.

Den vanligaste byggnadstypen inom området har två våningar och består av en rak huskropp med två till fem trapphus. Av denna hustyp finns ett femtiotal huskroppar med ungefär 600 lägenheter. Några hus är sammanbyggda, men förskjutna sinsemellan i djupled. Vissa är sammanbyggda i vinkel. Av den andra hustypen som har två bostadsvåningar och källare finns det 12 hus med ca 100 lägenheter. Husens exteriör med puts och plåtdetaljer har slank kontur och alla detaljer tunn profil: en lätt, mjuk och exakt arkitektur.



Befintlig bebyggelse i planområdet. Fotografiet är taget i korsningen Torkelsgatan och Råbyvägen.

Plats för torg

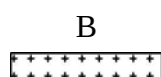
Utmed Råbyvägen ligger fastigheterna Kvarngärdet 8:1 och 6:1 som ägs av Uppsalahem samt Kvarngärdet 1:25 som ägs av Uppsala kommun. Uppsalahems fastigheter utgörs av grönytor, men är planlagda som parkering för de boende utmed Våktargatan. Kommunens fastighet är planlagd som park och utgörs till största delen av en gång- och cykeltunnel.

Ringarens förskola

Inom planområdet finns Ringarens förskola, Kvarngärdet 59:1, som behöver utöka sina lokaler på grund av platsbrist. Ringarens förskola utgörs av en envåningsbyggnad med sadeltak. Fasadmaterialet är stående träpanel målad i fä-lurött.

Förändringar

Befintlig bebyggelse



E

Befintlig bebyggelse kommer inte att förändras i och med planändringen. Det är endast byggrätten för kompletteringsbebyggelse som kommer att utökas, då gårdsmarken ska kunna bebyggas med enstaka mindre kompletteringsbyggnader i en våning. Planens intention är att dels samutnyttja befintliga sophus inom området, dels bygga nya sophus med god tillgänglighet både för boende och för avfallshämtare. Även en ny transformatorstation ska finnas vid befintlig bebyggelse.

Ny bebyggelse

B
v₃

Den nya bebyggelsen ska i sin utformning och volym både fånga upp det storskaliga stadsrummet utmed Råbyvägen samt förhålla sig till den intilliggande bebyggelsens mer småskaliga karaktär. Bebyggelsen utformas som lamellhus, med gavelpartiet mot Råbyvägen. Vissa byggnader är fristående lameller, andra är sammanbundna med ett trapphus i glas. De lameller som är sammankopplade med trapphus fungerar som punkthus. För att komma till rätta med bullerproblematiken tillåter planen att höga glasskärmar placeras utmed Råbyvägen. De smala lamellhusen knyter an till skalan i de smala byggnadsvolymer i Norra Kvarngärdet. Även färgsättningen av de föreslagna byggnaderna bör anpassas efter färgen i det intilliggande, kulturhistoriskt intressanta området.



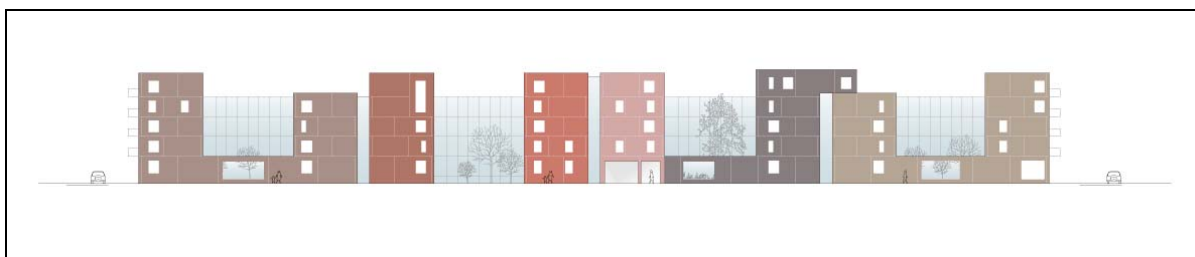
Perspektiv från Råbyvägen. Illustrationen är gjord av Joliark 2012-10-17.



Perspektiv från Thunmansgatan. Illustrationen är gjord av Joliark 2013-08-23.

P1C2 Parkeringshus får finnas i planområdets norra del. Genom detta begränsas andelen markparkering i området. Parkeringen för de nya bostäderna sker dels i parkeringshuset och dels i garage under mark. Lokaler för centrumverksamhet får finnas i bottenvåningen. Detta för att möjliggöra ett levande gaturum kring parkeringshuset. Bottenvåningen ska ha den invändiga takhöjden 3,0 meter. Motivet till denna bestämmelse är att verksamheter utmed Råbyvägen ska vara möjliga, även om de tillkommer i ett senare skede.

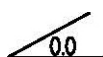
I, IV-V, VI Byggnaderna får vara fyra till sex våningar höga. Torgytan markeras med två byggnader i sex våningar, en på var sida om Råbyvägen. Detta för att skapa variation utmed gatan. Lokaler för verksamhet ska vara en våning höga. Höjdsplanen på den nya bebyggelsen ska förhålla sig till höjdsplanen på den befintliga bebyggelsen, både den kulturhistoriskt intressanta och de nyttillkomna byggnaderna på den norra sidan av Råbyvägen.



Elevation som visar den varierade våningshöjden. Illustrationen är gjord av Joliark 2012-10-19.



Elevation som visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga. Illustrationen är gjord av Joliark 2013-08-23.



Maximal taklutning begränsas till 10°. Motivet till denna bestämmelse är att taken ska vara flacka för att anpassas efter takformen hos befintlig bebyggelse.

v₁ Portik ska finnas. Lägsta frihöjd ovan mark är 2,7 meter. Portiken behövs här för att det finns ett gång- och cykelstråk på kvartersmark som ska vara möjligt att följa genom området.

f₁ Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck med enkla formelement, välformade detaljer och en omsorgsfull färgsättning. Detta är viktigt därför att bebyggelsen lokaliseras intill kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt i ett entréläge till staden.

f₂ Fasader mot allmän plats ges en utformning som skapar variation i gaturummet. Motivet till denna bestämmelse är att det skapar förutsättningar för ett gaturum med hög kvalitet, där byggnadernas variation medverkar till att skapa en spännande stadsmiljö.

- f₃ Komplementbyggnader ska ges en utformning som harmonierar med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. De ska vara en del av gårdsmiljön och inte påverka den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen negativt.
- f₅ Balkonger mot gata ska placeras minst 3 meter över mark och får kraga ut 2 meter. Anledningen till att balkonger får placeras mot gata är för att skapa ett intressant gaturum med levande fasader.

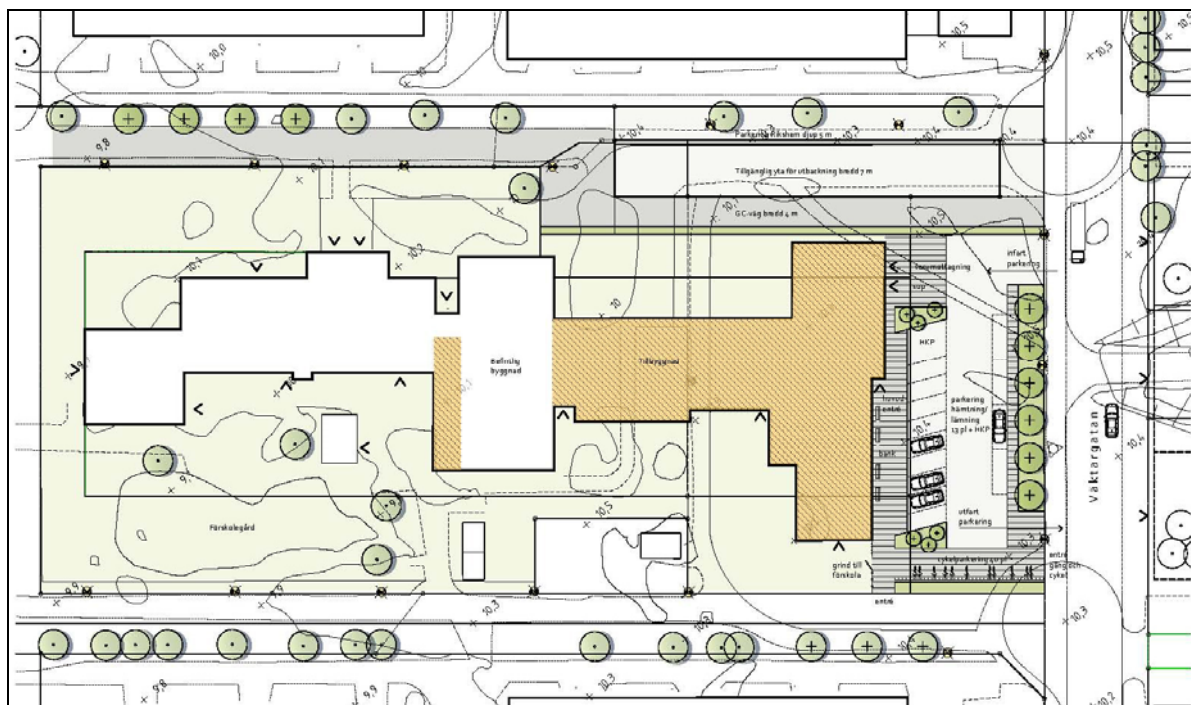
Plats för torg

- | | |
|----|--|
| VI | På fastigheterna Kvarngärdet 8:1 och 6:1 som ägs av Uppsalahem samt Kvarngärdet 1:25 som ägs av Uppsala kommun, vid hållplatsläget och torget, möjliggörs en ny byggrätt i sex våningar. Största tillåtna bruttoarea i m ² ovan mark är 4 800 m ² . Detta för att skapa ett tydligt avgränsat rum kring hållplatsläget och torget. En högre byggnad markerar torgläget och skapar variation utmed Våktargatan. (Se illustration av torgytan och föreslaget hus på sidan 19.) |
|----|--|

Ringarens förskola

- S1 Byggrätten för Ringarens förskola utökas för att möjliggöra nybyggnation inom tomten. Detta innebär att en fastighet som Uppsala kommun äger kommer att övergå från att vara park till att bli förskoletomt. Det blir också möjligt att ha antingen skolverksamhet eller förskoleverksamhet inom fastigheten. Detta för att öka tomtens flexibilitet.

- II f₄ Det blir möjligt att uppföra en förskola om två våningar inom den fastighet där Ringarens förskola ligger idag. Byggnaden ska ges en utformning som harmonierar med den nya bebyggelsen utmed Råbyvägen. Hämtning och lämnning av barn ska ske inom den egna fastigheten.



Ringarens förskola, illustration visar ett förslag på utformningen av förskolan samt parkering och är gjord av A-sidan och Karavan 2013-02-27. Tillbyggnaden illustreras här i gult.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Ett mindre stadsdelscentrum, Kvarntorget, ligger i planområdets närhet. Stads-kärnan samt Gränby köpcentrum ligger omkring 1 km från planområdet. Inom norra Kvarngärdet finns bland annat Kvarngärdets grundskola årskurs 0–9. Ringarens förskola utgör offentlig service inom planområdet. Idag är trycket på förskolan stort och det finns ett behov av att utöka antalet förskoleplatser. Inom Kapellgärdet finns Uppsala Montessoriskola och Botulvs förskola.

I översiktsplanen pekas området kring Råbyvägen ut som stadsstråk. I stadsstråken ska service, handel och andra verksamheter prioriteras tillsammans med bostadsbebyggelsen. Platser och parker ska utformas för intensiv användning. Det stärker förutsättningarna för ett lokalt stadsliv, ökar den upplevda tryggheten och ger nya möjligheter för verksamheter att etablera sig i. Idag finns inga verksamheter utmed Råbyvägen mellan Torkelsgatan och Tycho Hedéns väg. Den befintliga detaljplanen på norra sidan om Råbyvägen tillåter enstaka verksamheter av icke störande karaktär i bottenvåningen.

Förändringar

En handelsutredning har tagits fram av Niras 2011 i samband med arbetet med detaljplanen. Denna utredning visar på förutsättningarna för etableringslägen utmed Råbyvägen. Utredningen visar att det inledningsvis är fördelaktigt att samla verksamheterna kring en nod som senare kan växa ihop med flera centrala noder i stadsstråket.

TORG

C₃

C₂, C₄

Detaljplanen möjliggör en torgbildning kring hållplatsläget i höjd med Ringarens förskola. Detta motiveras med att hållplatserna för kollektivtrafiken lokaliseras i detta område och det förväntas att många människor kommer att röra sig här. Det finns möjlighet att anordna ett mindre stadsdelscentrum med torgyta och lokaler för centrumverksamhet. Vid torget ska det finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Detta för att skapa en centrumplats. I bottenvåningen ska den invändiga takhöjden vara minst 3,0 meter. Motivet till denna bestämmelse är att verksamheter utmed Råbyvägen ska vara möjliga. Längs Råbyvägen möjliggörs en flexibel lösning där det är möjligt att ha lokaler för verksamhet i bottenvåningen på den nya bebyggelsen. Detta för att skapa ett stadsstråk utmed Råbyvägen. I bottenvåningen ska den invändiga takhöjden vara minst 3,0 meter. Motivet till denna bestämmelse är att verksamheter utmed Råbyvägen ska vara möjliga.

C₁

Det är också möjligt att bygga lokaler för verksamhet på bostadsgårdarna om detta blir intressant i framtiden. Det är i dagsläget svårt att motivera lokaler för centrumverksamhet utmed hela Råbyvägen, då den inte är en etablerad stadsgata. Det är troligt att intresset för lokaler utmed denna gata kommer att växa i framtiden. Därför möjliggörs lokaler för centrumverksamhet på bostadsgårdarna. För dessa lokaler regleras inte den invändiga takhöjden, då de ska kunna byggas när övriga delar av kvarteret redan har byggts och ska anpassas efter de nya byggnaderna.

C₂S₂ I de södra delarna av planområdet, vid korsningen mellan Torkelsgatan och Råbyvägen får lokaler för en förskola finnas i bottenvåningen. Förskolan får bli cirka 1 100 m² stor och gården cirka 1 370 m². Detta innebär att fyra avdelningar får plats i bottenvåningen. Lokalerna kan också användas för centrumverksamhet om behovet uppstår. Detta motiveras med att platsen pekades ut som lämplig för lokaler för centrumändamål i handelsutredningen som tagits fram i samband med planarbetet. I bottenvåningen ska den invändiga takhöjden vara minst 3,0 meter. Motivet till denna bestämmelse är att verksamheter utmed Råbyvägen ska vara möjliga.

S₁ Ringarens förskola behöver expandera, eftersom efterfrågan på förskoleplatser i närområdet är stor. Detaljplanen medger utökad byggrätt. Avfallshanteringen för förskola ska anordnas så att den uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Friytor

Förutsättningar

Vid befintlig bebyggelse finns stora gårdar med möjligheter för rekreation och lek.

Förändringar



e₂

Byggrätten på befintliga gårdar utökas så att det blir möjligt att bygga fler komplementbyggnader, som sophus samt cykelförråd. Komplementbyggnaderna får vara maximalt 40 m² stora. På det här sättet blir det möjligt att samutnyttja sophus för att underlätta sophanteringen utmed Thunmansgatan.

v₅

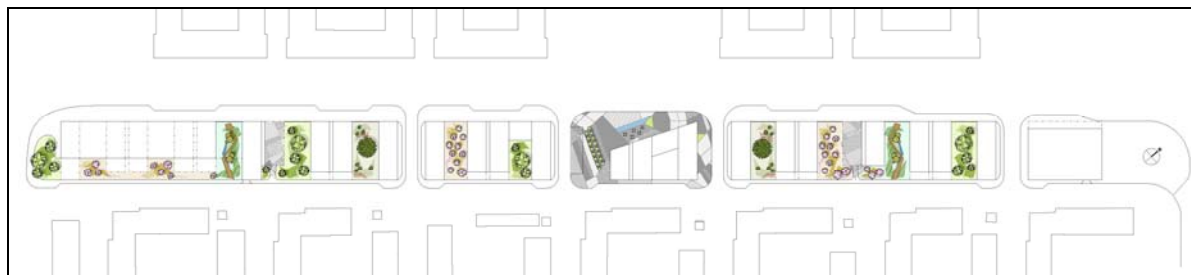
Takterrass får anordnas. Detta för att möjliggöra för bostadsgårdar på taken på lokaler för verksamhet.

gård

Planens utformning ger tydliga gårdsrum som kan utrustas med t.ex. lekplatser, planteringar och sittplatser. Balkonger får som lägst placeras 2,8 m ovan gårdens nivå. Detta för att avrinningen från gårdarna ska kunna lösas med självfall mot Thunmansgatan, vilket innebär att gårdarna behöver vara högre mot Råbyvägen och balkongerna därmed kommer närmare marken i detta läge.



Byggnad får inte uppföras. Byggnader får inte uppföras på de nya bostadsgårdarna utmed Thunmansgatan. Detta för att säkerställa att det är möjligt att anlägga fördröjningsmagasin för dagvatten på bostadsgårdarna. Dessutom är det inte tillåtet att uppföra byggnad i fastighetsgräns mot gata vid Ringarens förskola. Detta eftersom sikten från gång- och cykelstråk inte får skymmas. Pareringsplatser får dock upplåtas på mark där byggnad inte får uppföras.



Illustrationsplan med gårdar. Illustrationen är gjord av Joliark 2013-08-23. Observera norrpilen.



Elevation med gårdar. Illustrationen är gjord av Joliark, 2013-08-23.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpta hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

entréer

Utöver entré mot Råbyvägen eller grändgator ska det också finnas entré mot gården, så att så många boende som möjligt kan nå gården utan att gå via gatan. Entréerna ska vara markerade, både ur tillgänglighetssynpunkt och för att skapa ett mer levande gaturum.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning för Stena Fastigheters del av planområdet har utförts av Bjerking AB (2012-09-12). Undersökningen visar att det i ytskiktet i de undersökta punkterna finns 0,4–1,4 meter fyllning. Ytskiktet underlagras av ca 19–23 meter kohesionsjord, därunder följer friktionsjord ovan berg.

Fyllningen utgörs av sand, lera, grus och mulljord. Det förekommer också rester av tegel, betong, glas och fiberduk.

Kohesionsjorden utgörs av siltig lera som uppvisar torrskorpekaraktär, dvs. fast beskaffenhet ner till cirka 1,5–2,5 meters djup för att därunder i huvudsak vara av lös beskaffenhet. Infiltrationsbenägenheten är i området mycket begränsad då marken består av lera.

Grundvattennivån beräknas ligga på cirka 5,4 meters djup under markytan inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Dispens krävs från länsstyrelsen för undantag från förordnandet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Råbyvägen

Råbyvägen är bred och rak och kan därmed uppfattas som en trafikled. Vägen omges till stora delar av parkeringsplatser. I översiktsplanen är Råbyvägen utpekad som stomlinjestråk för kollektivtrafiken samt stadsstråk. Råbyvägen hade 2008 ett trafikflöde på 10 000 fordon/dygn. Råbyvägen klassas också som huvudgata nivå 1 i översiktsplanen. Huvudgator är viktiga länkar i gatunätet, de förmedlar kollektiv- och biltrafik mellan olika stadsdelar och stadens in- och utfarter. Huvudgata nivå 1 behöver ha god framkomlighet, men inte för så stora trafikmängder och höga hastigheter som för trafikleder.

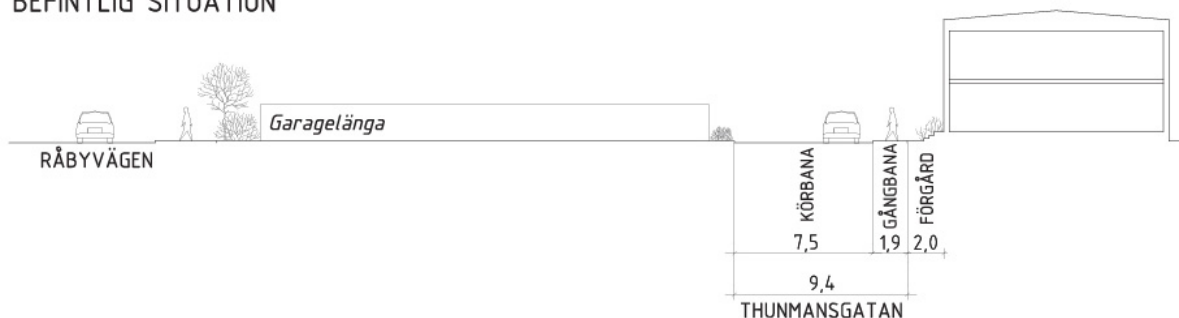
Tycho Hedéns väg

Råbyvägen mynnar ut i den starkt trafikerade och flerfiliga Tycho Hedéns väg (tidigare E4:an), som kan upplevas som en motorled mitt i staden. Enligt översiktsplanen ska Tycho Hedéns väg omvandlas till en gata med en mer stadslig karaktär. Tycho Hedéns väg hade 2008 ett trafikflöde på 27 000 fordon/dygn mellan Råbyvägen och Vaksalagatan.

Lokalgator

Biltrafiken till planområdet leds in via Torkelsgatan och Råbyvägen. Thunmansgatan löper parallellt med Råbyvägen, inne i området, men har på senare år delats av vid gång- och cykeltunneln så att genomfart inte är möjlig. Idag finns endast två kopplingar mot Råbyvägen. Inne i området finns sju kortare återvändsgator som utgår från Thunmansgatan.

BEFINTLIG SITUATION



Sektion som visar dagens bredd på Thunmansgatan. Illustrationen är gjord av Joliark, 2013-08-23.

Kollektivtrafik

Råbyvägen utgör stomlinjestråk för kollektivtrafiken. Stomlinjer har hög kapa-

citet, är snabba och har hög turtäthet. Målet för medelhastigheten är 24 km/h och detta ska åstadkommas med kollektivtrafikkörfält och signalprioritering. Turtätheten varierar mellan fem och tio minuter. På Råbyvägen, vid Ringarens förskola, planeras ett hållplatsläge. Det finns ytterligare hållplatser (Frödingsgatan och Wennerbergsgatan) längs det aktuella avsnittet av Råbyvägen som idag och fortsättningsvis trafikeras av Mjuka linjen.

Parkering, angöring, utfart

Den befintliga bebyggelsen har ett parkeringsbehov motsvarande 0,4 bilplatser/lägenhet har konstaterats genom utredningar av Stena Fastigheter. Det innebär ett behov motsvarande cirka 280 p-platser. En parkeringsutredning som gjorts av Joliark visar att 274 p-platser kan lösas inom kvartersmark genom att allmän plats blir kvartersmark och genom en effektivisering av markanvändningen vid befintlig bebyggelse. Detta innebär ett underskott på 6 parkeringsplatser som måste lösas vid nybyggnationen.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägnätet är separerat från biltrafiken enligt de stadsbyggnadsideal som rådde vid tiden för områdets utbyggnad. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt, men det kan upplevas som svårt att orientera sig i området på grund av trafiksepareringen. Under Råbyvägen finns en gång- och cykeltunnel. Idag sker cykelparkering på kvartersmark, framförallt i anslutning till portarna. Det finns också möjlighet att parkera cykeln i källare eller i cykelförråd på gården. Utmed Thunmansgatan finns det idag en gångbana på den södra sidan.

Förändringar

Råbyvägen samt gång- och cykeltunnel

I översiktsplanen för 2010 är Råbyvägen utpekad som stomlinje- och stadsstråk samt huvudgata nivå 1. Detta är bl.a. ett uttryck för visionen om stadens fortsatta expansion inåt genom förtätning där stadens olika delar bättre kopplas samman. Bostäder blandas med verksamheter och erbjuder stadslivskvaliteter i form av god tillgänglighet, attraktiv kollektivtrafik, närhet till service och folkliv. Den aktuella detaljplanen möjliggör en sådan utveckling.

Flera utredningar har gjorts initialt som visar på fördelen med att lägga en stomlinjehållplats i läget för den befintliga gång- och cykeltunneln och i detta läge också möjliggöra utvecklingen av en samlad punkt, ett lokalt attraktivt torg, som stärker hållplatsen och kring vilken verksamheter och service kan etableras. Denna punkt kan i ett längre perspektiv kopplas samman med handel i bottenvåningen på den föreslagna bebyggelsen och på så vis bli en länk med verksamheter mot Uppsalas centrumkärna. För att möjliggöra en sådan utveckling krävs att gång- och cykeltunnel läggs igen.

Den befintliga gång- och cykeltunnel byggdes under 1970-talet då trafiksituationen var en annan. Biltrafiken på Råbyvägen har minskat i och med byggandet av trafikleder runt Uppsala, som Bärbyleden och nya E4:an, samtidigt som bebyggelse har tillkommit utmed gatan vilket gör att hastigheten på gatan har minskat. Gång- och cykelflöden utmed och under Råbyvägen har inventerats i rapporten "Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket" 2011-10-27. Utredningen visar att merparten av rörelserna av gående och cyklisterna i områ-

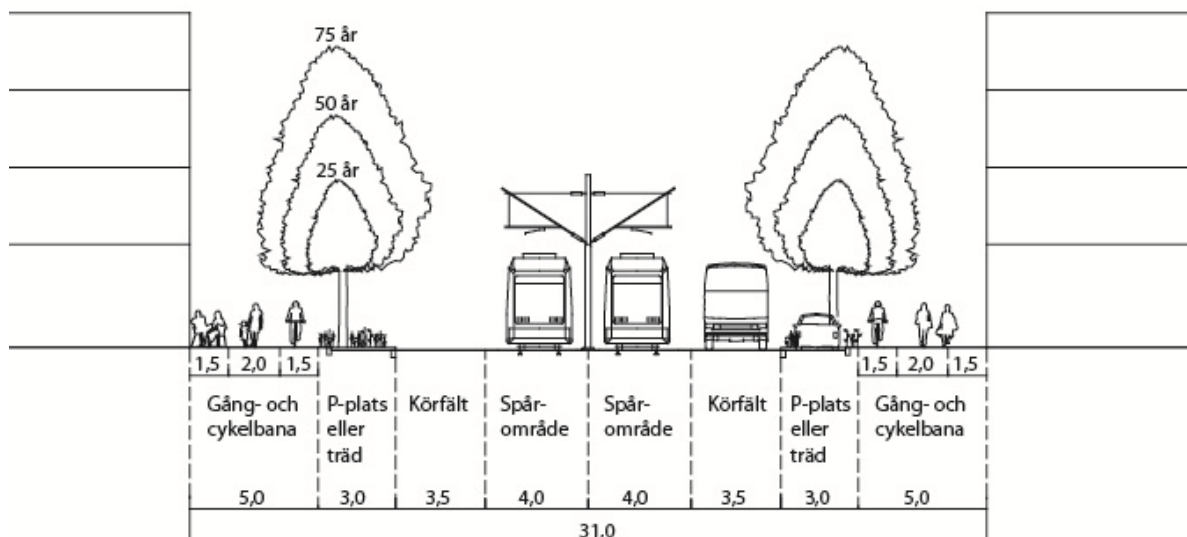
det är mot centrum och de sker längs Råbyvägen eller på parallella gång- och cykelstråk inne i området. Behovet av att korsa Råbyvägen i höjd med tunneln bedöms vara måttligt. Tunneln skulle behöva rustas upp och byggas om för att uppfylla dagens krav, då den är för smal och lutningarna på båda sidor om tunneln är för branta. Detta skulle försvåra möjligheten till att skapa ett torg kombinerat med hållplatsläget, då ytorna är begränsade.

En studie har gjorts över hur man kan ersätta gång- och cykeltunneln med en trafiksäker lösning för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärerna. Två alternativ som båda ryms inom gatans sektionsmått på 31 meter har tagits fram, en timglashållplats samt en bypass-lösning. Vid en timglashållplats står motorfordonstrafiken stilla då passagerarna stiger av och på bussen, vilket minskar risken att fotgängare blir påkörda samtidigt som man kan skapa en större torgyta. Denna hållplatstyp är speciellt lämplig vid hållplatser där många barn och äldre vistas och där trafiksäkerheten prioriteras. En bypass-lösning innebär att kollektivtrafiken inte stoppar upp övrig motortrafik. På detta sätt skapas en lösning som är bra för bilister, då inga köer bildas. Detaljplanen reglerar dock inte vilken typ av hållplats som ska användas utan skapar utrymme för båda alternativen, det finns därmed möjlighet att bygga om en timglashållplats till en bypass-lösning om det skulle vara nödvändigt i framtiden.

GATA

Råbyvägen ska utformas i enlighet med rapporten ”Råbyvägen – utredning om utvecklingen av stråket” 2011-10-27. Råbyvägen ska fungera som en stadsgata, där vi förväntar oss låga trafikflöden. Det innebär att gatusektionen blir 31 meter bred. Inom detta mått ryms ytor för gående och cyklister, ytor för plantering av träd och kantstensparkering, angöring, körfält för fordon med separat körfält för kollektivtrafiken samt plats för hantering av dagvatten.

31m gata, separat kollektivtrafikfält



Illustrationen visar sektion för Råbyvägen, av White 2011-05-05.



Illustrationen visar ett förslag för hållplatsläget, torget samt en parkeringslösning för Ringarens förskola. Här är en timglashållplats illustrerad. Illustrationen är gjord av Ramböll och White 2013-06-14.

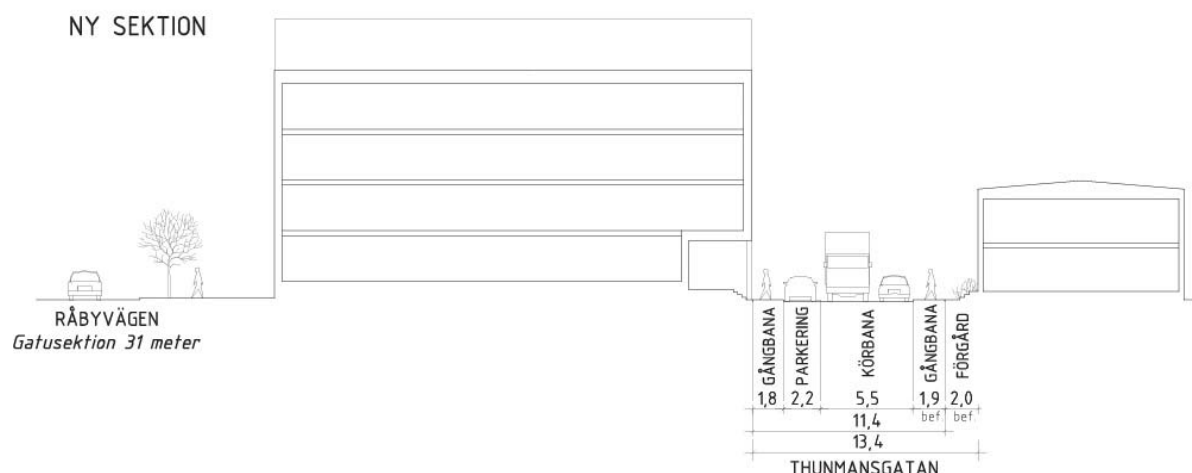
Tycho Hedéns väg

Tycho Hedéns väg kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Lokalgator

GATA

Thunmansgatan planläggs som gata. Gatan öppnas upp, för att möjliggöra genomfart samt angöring till torget. Både den nya bebyggelsen och den befintliga kommer att angöras via Thunmansgatan. För att motverka höga hastigheter på Thunmansgatan när den öppnas för genomfartstrafik, föreslås att gatan utformas med åtgärder som dämpar hastigheten. Gatan föreslås även i framtiden ingå i lågfartsområdet med regleringen ”Rekommenderad hastighet, max 30 km/tim”. Gatusektionen för Thunmansgatan är cirka 13 meter bred, vilket är bredare än vad gatan är idag. Inom detta mått ryms två gångbanor, en på vardera sidan av körbanan, enkelsidig kantstensparkering samt förgårdsmark till befintliga bostäder.



Sektion som visar de nya måtten på Thunmansgatan. Illustrationen är gjord av Joliark 2013-08-23.

Nya gator ska kopplas till Råbyvägen med principen ”höger in och höger ut”. De nya gatorna kommer tydligt att vara underordnade övriga gator i området och utformas som gränder. Det kommer att finnas entréer till bostäderna vid dessa gator. Utfartsförbud gäller längs med kvarteren, förutom vid anvisade utfarter.

Tre allmänna gator övergår till kvartersmark, Thorildsgatan, Bureusgatan och Lenngrängsgatan. Motivet är att de inte är en del av det allmänna trafiknätet, då de avslutas med en vändplan och inte tillhör genomgående stråk. Dessa gator används till största delen av de boende utmed gatorna. Övriga gator inom planområdet förblir allmänna. Det finns dock parkeringsytor utmed dessa gator som övergår till kvartersmark.

Parkering, angöring, utfart

För lägenheter större än 46 m² gäller parkeringsnormen 0,8 bilplatser/lägenhet, för lägenheter mindre än 46 m² gäller parkeringsnormen 0,2 bilplatser/lägenhet. Med en fördelning på 60 % större lägenheter och 40 % mindre lägenheter uppnås ett totalt parkeringstal på strax över 200 bilplatser. Dessa parkeringsplatser kommer att lösas i garage under den föreslagna bebyggelsen och i ett parkeringshus vid Tycho Hedéns väg. Skulle fördelningen av lägenheter se annorlunda ut vid byggnationen finns det möjlighet att bygga garage under parkeringshuset och under kvarteret vid torget.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Detta för att möjliggöra ett garage under mark. Garaget angörs via Thunmansgatan.

De sex parkeringsplatserna för bil som inte kan lösas genom effektivisering av befintligt bestånd ska lösas antingen i p-huset eller i garaget.

Förskolan i bottenvåningen angörs med tjänstefordon via parkeringsficka på Råbyvägen. Hämtning och lämning ska ske via Thunmansgatan.

P₂ Parkering för byggrätten på Uppsalahems fastighet vid torget norr om Råbyvägen kan lösas i bottenvåningen och i garage under byggnaden.

Gång- och cykelväg samt cykelparkering

I samband med att Råbyvägen byggs om ska gång- och cykeltunneln under vägen tas bort. Gång- och cykeltunneln kan upplevas, särskilt under den mörka årstiden, som otrygg och obekvämt, men har fördelen att barn kan nå Ringarens förskola och Kvarngårdsparken eller Kapellgårdsparken utan att tvingas passera över Råbyvägen. Planförslaget gör det möjligt att ersätta tunneln med ett hållplatsläge och ett torg med övergångsställe.

En ny gångbana tillkommer utmed Thunmansgatan, då gatan breddas i och med planförslaget. Möjligheterna att gå och cykla utmed Råbyvägen kommer att förbättras i och med ombyggnationen av vägen.

Cykelparkering kommer att ske på kvartersmark utmed Thunmansgatan. Det kommer också att finnas möjlighet till cykelparkering vid entréer samt vid båda förskolorna. Vinterförvaring av cyklar kommer att ske i anslutning till parkeringsgaraget. På torget kommer det att finnas cykelparkeringsplatser.

Korsningspunkter

För att säkerhetsställa säkerheten i korsningarna kommer gång- och cykelbanan vara upphöjd. Över upphöjningen kommer bilarna ha en låg hastighet, omkring 10 km/h. Den stadsmässiga utformningen på cykelbanan utmed Råbyvägen inbjuder inte heller till höga hastigheter för cyklister, då det är många korsningspunkter, ett torg med hållplatsläge för kollektivtrafiken och ett gaturum där olika verksamheter inryms. Detta innebär att vi kan räkna med en genomsnittlig hastighet på 15 km/h för cyklister utmed Råbyvägen. Det är 3,5 meter från cykelvägen längs Råbyvägen till husfasaden och cirka 8 meter från Råbyvägen till husfasaden. Vid dessa hastigheter och med denna utformning krävs inte hörnavskärningar i korsningspunkterna.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Trafikprognosen för 2030 visar en trafikmängd på 11 000 fordon/årsmedeldygn för Råbyvägen. Trafikmängderna för Tycho Hedéns väg bedöms ligga runt 25 000 fordon/årsmedeldygn eller mer. Bullernivåerna vid fasad på trafiksidan ligger strax under 65 dBA. Läget intill korsningen Råbyvägen/Tycho Hedéns väg är belastat av två bullerkällor.

Solinstrålning

Den befintliga bebyggelsen är låg och gårdarna är stora, vilket innebär att solinstrålningen är god. I det område där ny bebyggelse tillkommer finns idag låga garage, vilka inte skuggar intilliggande bebyggelse.

Markföroreningar

Inom planområdet har oljeföreningar, polycykliska aromatiska kolväten samt kadmium, bly och koppar påträffats i fyllningen med halter överskridande gällande riktvärde för känslig markanvändning. Polycykliska aromatiska kolväten har påvisats i halter som överskrider gränsvärdet för farligt avfall. Förorenade massor ska tas bort innan byggnation och transporteras till lämplig mottag-

ningsstation. Marken ska uppnå statusen känslig markanvändning ur föroreningssynpunkt innan den kan bebyggas med bostäder.

Vad gäller underliggande lera och förekomst av sulfidhaltig lera krävs ingen särskild hantering av dessa massor. Med stöd av genomförda analyser finns inga indikationer på att en negativ miljöpåverkan ska orsakas från schaktning eller deponering av massor i underliggande lera ner till fyra meter.

Luft

I samband med detaljplanering på nordvästra sidan av Råbyvägen gjordes spridningsberäkningar av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Dessa visade att det inte finns risk för att riktvärdena i miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids när gaturummet förtätas på båda sidorna. PM10-halterna innan utbyggnaden är 31–33 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ längs det avsnitt av Råbyvägen där ny bebyggelse planeras. Efter utbyggnaden ökar halterna i gaturummet till 36–37 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vid väggkant och 33–34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ invid fasaderna som vetter mot Råbyvägen. Den främsta orsaken till att beräknade PM10-halter i utbyggnadsalternativet inte är högre längs Råbyvägen är det stora avståndet mellan fasaderna. Den måttliga haltökningen längs Råbyvägen efter utbyggnaden innebär en liten ökning av exponering för människor som ska vistas i området jämfört med innan utbyggnaden. Den bästa tilluften till planerade byggnader är i taknivå och via fasader som vetter från trafiken på Råbyvägen.

Radon

Inför arbetet med detaljplanen för Kvarngärdet 6:2 m.fl. gjordes en markradonundersökning som visade att stadsdelen inte är påverkad av förhöjda halter av markradon.

Förändringar

Störningsskydd mot buller

Två bullerutredningar har tagits fram i samband med planarbetet, en för Stena Fastigheters del av planområdet och en för Uppsalahems del av planområdet. Dessa visar på högt buller från Råbyvägen. Läget centralt i staden och längs ett kollektivtrafikstråk motiverar avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd.

Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.
- Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården.

- V₂
 - V₃
- På grund av de höga bullernivåerna ska skärmar för bullerskydd anordnas mellan husen mot Råbyvägen. Skärmarna får vara lika höga som byggnaderna intill, men de ska vara genomsiktliga. Mur, maximalt en våning hög, får byggas mot Råbyvägen, som en del i bulleravskärmningen. Även muren ska till vissa

delar vara genomsiktig. Bullerskärmarna möjliggör gavelställda byggnader.

V4

Vid den föreslagna förskolan i bottenvåningen får en delvis genomsiktig skärm på max 2 meter uppföras vid Torkelsgatan. Detta för att gården ska vara bullerdämpad.

Solinstrålning

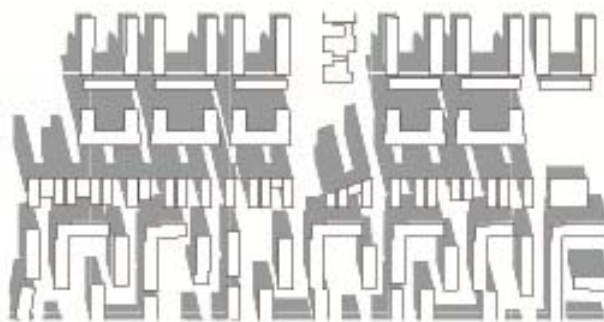
Solstudier har gjorts för att se både hur den befintliga bebyggelsen påverkas av tillkommande bebyggelse samt hur solförhållandena på gårdarna för den nya bebyggelsen blir.

Den befintliga bebyggelse påverkas endast marginellt av den tillkommande bebyggelsen, då de nya byggnaderna ligger nordväst om befintliga hus.

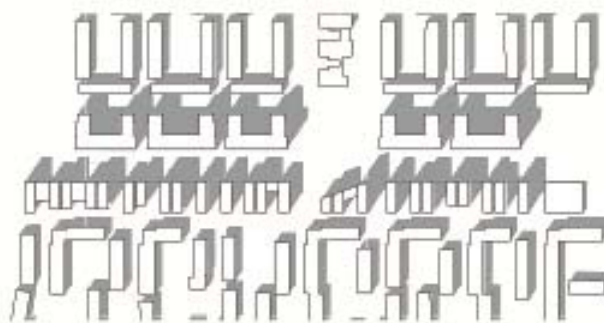
De nya bostadsgårdarna skuggas till viss del av de intilliggande byggnaderna, framförallt på eftermiddagarna. De nya bostäderna kommer dock att få acceptabla solförhållanden då gårdar och fasader är solbelysta under förmiddagarna.

Solstudie vår- och höstdagjämning

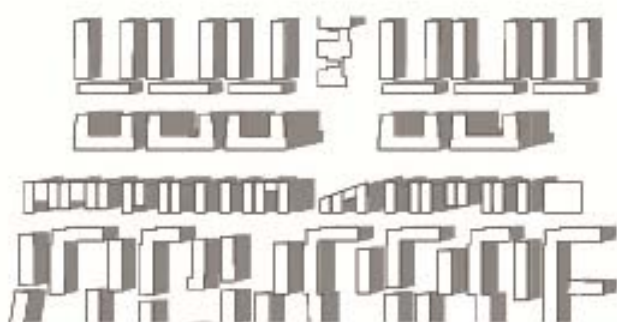
09.00



12.00



15.00



Solstudie gjord av Joliark, 2012-11-02. Observera att norr är till höger i bilden.

Stora delar av byggnadernas fasader med balkonger kommer att vara solbelysta även om gårdarna blir skuggade under delar av dygnet. De flesta lägenheterna kommer att ha tillgång till balkong. De boende i de nya lägenheterna kommer också att kunna nyttja befintliga gårdar, som är stora och solbelysta, samt intilliggande parker.

Klimat

Detaljplanen bedöms inte påverka klimatet negativt, då den nya bebyggelsen lokaliseras i ett område med god kollektivtrafikförsörjning samt en god tillgång till både kommersiell och offentlig service som ger förutsättning att minska användningen av bilar.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

u

Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät för vatten och avlopp. För befintliga VA-ledningar som genom genomförandet av detaljplanen övergår till kvartersmark skapas ett u-område.

Dagvatten

Dagvatten avleds till Fyrisån via ledningsnätet för dagvatten i Kvarngärdet. Fyrisån har mycket högt skyddsvärde och omfattas av miljökvalitetsnormer. Vattenkvaliteten i recipienten Fyrisån och dess nuvarande status:

Ekologisk status

Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus

Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Dagvatten från detaljplaneområdet påverkar i första hand följande risker för recipienten:

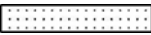
Dokumenterade markföroreningar i form av arsenik, koppar och bly. Dessutom förekommer klorerade kolväten (alifater) och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) samt föroreningar från hårdgjorda ytor såsom transportytor.

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021. Detta eftersom marken kommer att saneras i samband med nybyggnationen samt att markparkeringsplatser och garage ersätts med bostäder, parkering i garage under mark samt parkeringshus där möjlighet att rena dagvatten finns. Dessutom tillskapas bostadsgårdar, där dagvatten kan infiltrera. Dagvattnet ska samlas upp i ett flödesmagasin innan det når Uppsala Vatten och Avfalls ledningsnät.

En dagvattenutredning för Stena Fastigheters del av planområdet har gjorts av

Bjerking AB (2012-10-12). Denna utredning visar att det dimensionerade flödet från planområdet beräknas öka från cirka 119 liter/sekund till cirka 184 liter/sekund. Dagvattnet ut från området ska därför fördröjas och utjämnas. Uppsala Vatten och Avfall har ställt krav på att halva flödet ut från området ska fördröjas. Detta innebär en fördröjning av 92 liter/sekund. För att uppnå detta utflöde krävs ett fördröjningsmagasin om 72 m³.

- n₁ Dagvatten ska ledas via fördröjningsmagasin om minst 72 m³ inom planområdet. Fördröjningsvolymen får delas upp i mindre enheter.

 För att säkerställa att det finns plats för fördröjningsmagasin inom planområdet får inte byggnader uppföras på de nya bostadsgårdarna. Fördröjningsmagasin får dock anläggas på mark som inte får bebyggas. Fördröjningsmagasin är inte bygglovpliktiga enligt plan- och byggförordningen 2011:338.

Under den föreslagna byggrätten på kommunens fastighet vid torget går stora dagvattenledningar. I samband med en eventuell byggnation måste ledningarna flyttas. Lämpligen rätas de ut och flyttas närmare Råbyvägen.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Renhållningsfordon ska kunna angöra från allmänna gator utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Sophämtningen kan bland annat anordnas inom befintlig bebyggelse. Byggrätten för sophusen utökas.

El, tele och bredband

- E  Idag finns det två tekniska anläggningar inom planområdet. En är lokaliserad invid Ringarens förskola och en är lokaliserad vid gång- och cykeltunneln norr om Råbyvägen. Dessa två tekniska anläggningar kommer även fortsättningsvis att vara kvar. Det nya antalet bostäder kräver en elnätsstation. Den nya bebyggelsen kan, med en ny elnätsstation, kopplas mot det befintliga elnätet. Inom E-området närmast den befintliga bebyggelsen styrs byggrätten, så att elnätsstationen inte kan placeras inom fem meter från byggnaderna.

- E En telestation finns inom planområdet, på kommunens fastighet. Det blir möjligt att flytta denna telestation norr om Råbyvägen, om så önskas i samband med gestaltningen av torget. Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till befintligt tele- och bredbandsnät.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till stadens fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns i Kapellgårdsparken och i Kvarngårdsparken.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under våren 2014. Projektets genomförande bedöms därför kunna påbörjas med byggstart tidigast

första kvartalet 2014. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för och genomför åtgärder på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för iordningsställande och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande.

Sådana kostnader som är förknippade med bygggrätten på västra sidan Råbyvägen regleras i exploateringsavtal i samband med då erforderlig marköverlåtelse.

Överföring av kommunal mark som idag utgör infart till parkering för fastigheten Kvarngärdet 6:1 möjliggörs i och med detaljplanen. Överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas separat eller i samband med ovan nämnda exploateringsavtal.

Servitutsavtal/ledningsrätt

Bildande av servitut eller ledningsrätt kan ansökas om för den dagvattenledning som i samband med detaljplanen får ett nytt markreservat.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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 ledningsägare har ledningar inom planområdet: Uppsala Vatten och Avfall AB (VA), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Vattenfall Eldistribution, Skanova (tele), Borderlight (fiber), IP-Only (fiber), STOKAB (fiber), Uppsala kommun (gatubelysning) och Trafikverket (starkström).

Det kan finnas ytterligare, av Uppsala kommun okända, ledningar som berörs

av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Dagvattenledningarna som avvattnar Thorilds- och Lenngrensgatan går under föreslagna byggnader och behöver därmed dras om så att de inte går under huskropparna. Även de dagvattenledningar som korsar fastigheterna Kvarngärdet 6:1 och 8:1 kommer i samband med byggnation av bostadshus att behöva läggas om. Däremot är en stängning av gång- och cykeltunneln i sig inget hinder för att låta ledningarna ligga kvar.

Spillvatten

Genomförandet av projektet innebär att en befintlig spillvattenledning av betong med dimension 600 mm måste läggas om. Där ledningen ligger idag skapas möjligheter för ett underjordiskt garage. Ledningen ska istället dras i Thunmangatan. Detta innebär också att en spillvattenledning med dimension 225 mm måste dimensioneras upp till en 600 mm ledning.

El

En sträcka av befintlig elledning vid det föreslagna torget kommer att flyttas eller om möjligt tas bort i samband med igenläggning av gång- och cykeltunneln och/eller byggnation av bostadshus.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom planområdet. Fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas på bostadsgårdar. Dagvatten ska ledas via fördröjningsmagasin om minst 72 m³ inom planområdet. Fördröjningsvolymen får delas upp i mindre enheter.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och ni-våskillnader.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Respektive byggherre bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ledningar

Byggherren bekostar erforderlig ledningsflytt.

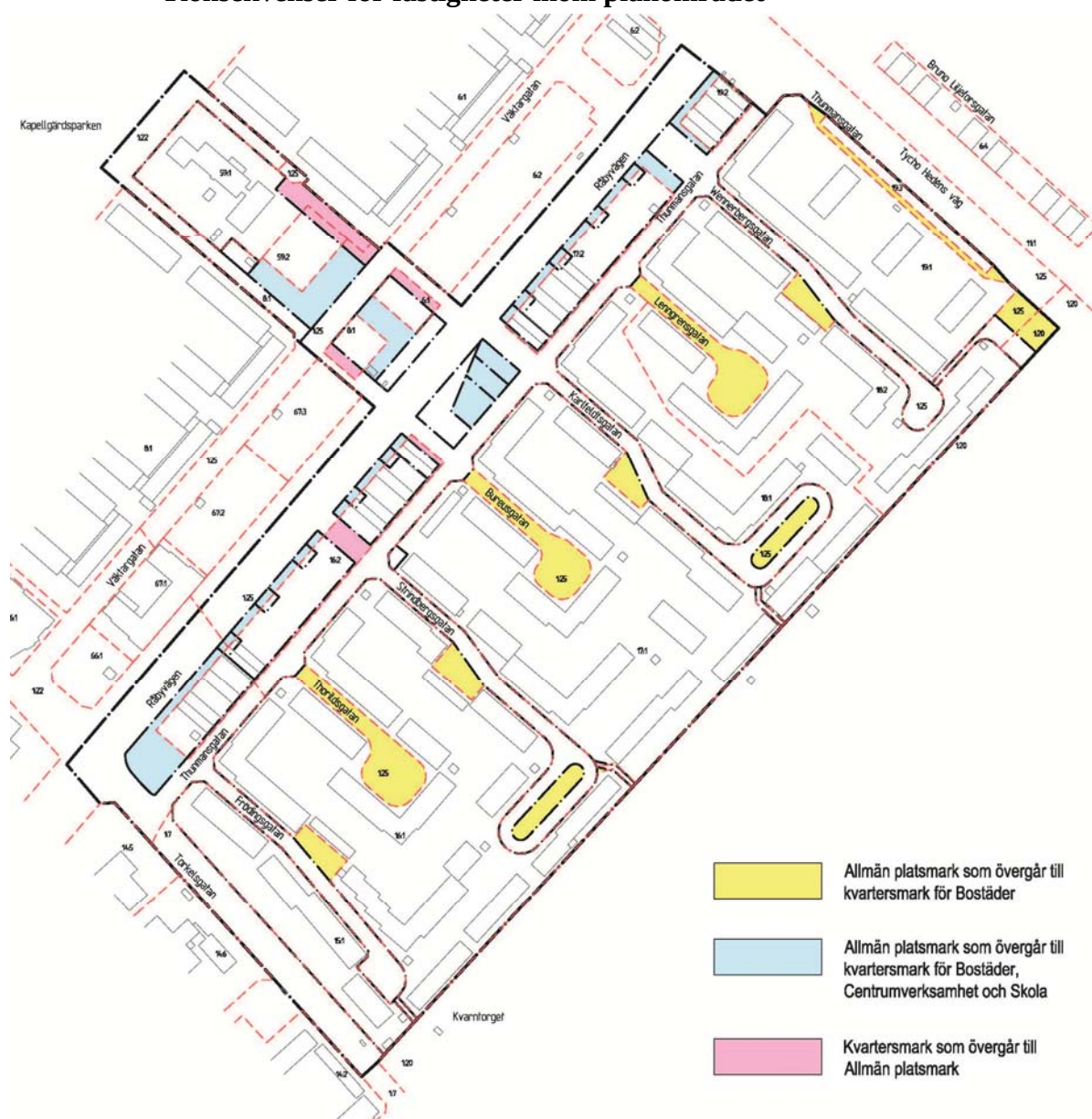
Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Delar av dagens gatu- och parkmark kommer att överföras till respektive byggherres kvartersmark och vice versa.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är att befintlig detaljplan fortsätter att gälla. Detta innebär att det endast blir möjligt att nyttja marken för garage och markparkering. Rå-

byvägen kommer även fortsättningsvis att kunna upplevas som en trafikled. Kommunens planer på att skapa ett stadsstråk i området uteblir.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som utgörs av parkeringsplatser och gräsmattor exploateras med bebyggelse i fyra till sex våningar. Detta kommer att påverka stadsbilden. Råbyvägen kommer att få mer innerstadskaraktär med tät bebyggelse och lokaler för verksamheter i bottenvåningen. I och med att gång- och cykeltunneln tas bort stärks Råbyvägens stadslika karaktär. Befintlig bebyggelse kommer inte att påverkas av de föreslagna byggnaderna. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en förändring i positiv riktning för stadsbilden. Detaljplanen är en del i en större satsning på gaturummet kring Råbyvägen och kommer att följas av detaljplaner norr om Tycho Hedéns väg.

Kulturarv

Kulturmiljöanalysen pekar ut norra Kvarngärdet som en bebyggelse med särskilt miljö- och stadsbildsvärde. Inventeringsrapporten föreslår att förändringar utförs med särskilt stor hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag. Denna rekommendation gäller såväl bebyggelsen som miljön som helhet. I detaljplanen har stor hänsyn tagits till befintlig bebyggelse.

Park och naturmiljö

Allteftersom staden växt och förtätats har betydelsen av de gröna kilarna från Kapellgårdsparken omvärderats. Värdet i den nya strukturen ligger i upplevelsen och funktionen av att kunna röra sig i gröna stråk mellan Kapellgårdsparken och omgivande bebyggelse. Detaljplanen innebär att mindre delar av dessa stråk tas i anspråk för ny bebyggelse. Planen bygger på att befintliga gång- och cykelstråk delvis förändras, framförallt intill torgytan, då gång- och cykeltunneln läggs igen. En annan förutsättning för att kunna exploatera parkeringsområdena är att huvuddelen av den trädvegetation som finns idag längs Råbyvägen och mellan parkeringsytorna tas bort. En ny trädstruktur kommer att etableras utmed Råbyvägen. De stora stadsmässiga fördelarna med utvecklingen längs Råbyvägen anses dock i detta fall väga tyngre än intresset att bevara alén. Vegetationen på gårdarna kommer att utgöra del av gaturummet utmed Thunmansgatan.

Rekreation och friluftsliv

Tillgången till fritidsanläggningar och rekreationsområden är god. Det är nära till anläggningarna i Gränby. Tillgången till närströvområden är mindre i stadens östra delar än i de västra men närheten till kollektivtrafik och goda gång- och cykelstråk är positivt för de boende. Målen i Uppsala kommuns parkprogram som anger att en stadsdelspark eller kvarterspark ska nås inom 300 meter från bostaden uppnås.

Mark och vatten

Förordnandet om vattenskyddsområde ska efterlevas i genomförandet av detaljplanen.

Resurshushållning

Planområdet är lokaliserat med närhet till Uppsala centrum. Kollektivtrafiken är mycket god. Planområdet ligger intill ett stomlinjestråk där bussarna går med täta turer. Befintliga system för VA, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för god resurshushållning.

Hälsa och säkerhet

Den bullerutredning som gjorts visar att avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd måste tillämpas inom planområdet. Med planens krav på ljuddämpad sida finns förutsättning för att uppnå god ljudmiljö.

I samband med detaljplanering på nordvästra sidan av Råbyvägen gjordes spridningsberäkningar av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Dessa visade att det inte finns risk för att riktvärdena i miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids när gaturummet förtätas.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

En omvandling av markparkering och garageplatser till bostäder och lokaler för verksamhet innebär en ökad vitalisering av och rörelse genom området som ger förutsättningar för att göra att området upplevs tryggare att passera kvälls- och nattetid. Efter hand som bebyggelse uppstår utmed Råbyvägen ges förutsättningar för ett mer blandat stadsliv.

Tillgänglighet

Närheten till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Samtliga nya lägenheter inom planområdet får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Inom planområdet finns en förskola, Ringarens förskola. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av befintliga lokaler för att ge plats åt ytterligare två avdelningar. Denna förskola ligger intill Kapellgårdsparken, som nyligen rustades upp och som numera innehåller en stor lekplats och skatepark. Detaljplanen möjliggör också en ny förskola vid korsningen Torkelsgatan och Råbyvägen. Denna förskola blir liten med fyra avdelningar. Lokalen uppfyller de bullerkrav som finns för förskolor. Även gården kommer att utformas så att den blir bullerskyddad. Det finns gott om grönområden i närområdet där barnen har goda möjligheter till lek och vila. Även de stora gårdarna vid befintlig bebyggelse har stora kvaliteter ur barns perspektiv, då det både finns rum för lek och för vila. De tillkommande bostadsgårdarna blir dock små, vilket innebär att det i dessa lägen endast blir möjligt med lekplats för de allra minsta barnen. Då gång- och cykeltunneln tas bort minskar barns möjlighet att ta sig över Råbyvägen.

Upplåtelseformer

Inom Kvarngärdet och Kapellgärdet dominerar hyresrätter som upplåtelseform. Dock är bebyggelsen på den norra sidan av Råbyvägen bostadsrätter. Fastigheterna inom planområdet ägs av Stena Fastigheter och Uppsalahem, detta innebär att det är troligt att den nya bebyggelsen till största delen kommer att bestå av hyresrätter. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Mötesplatser och stadsliv

Vid hållplatsläget på Råbyvägen skapas förutsättningar för ett torg. I bottenvåningarna på bebyggelsen intill torget möjliggörs lokaler för verksamhet. Detta förväntas öka förutsättningarna för stadsliv i området och bidra till att Råbyvägen blir en levande stadsgata.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen pekas Råbyvägen ut som ett stomlinjestråk, stadsstråk och huvudgata. I dessa lägen föreslås en mer intensiv markanvändning. Stadsstråken ska utvecklas mot att få innerstadskaraktär samt handels- och besöksfunktioner.

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.

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Det är dock möjligt att genomföra projektet utan påverkan på vattenskyddsområdet.

Detaljplanen bedöms inte överensstämma med miljöbalkens 7 kap avseende biotopskydd för alléer, då allén utmed Råbyvägen ska tas ned i samband med att Råbyvägen byggs om. Dispens måste sökas hos länsstyrelsen för att ta ned allén.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i september 2013, reviderad i januari 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-11-15
- granskning 2013-08-29

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2014-01-23

Laga kraft:

~~2014-02-20~~ 2015-10-26

Nytt laga kraft datum ersätter tidigare datum enligt beslut från Högsta domstolen 2015-07-08 om återställande av försutten tid.