

Handläggare
Eleonore Albenius

Diarienummer
2012-20212

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteren Högne och Gunnar

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-10-08



Planhandlingarna har tagits fram av byggherren Diakonistiftelsen Samariterhemmet, genom Ingvar Blomster/Arcum arkitektkontor AB, efter underlag från Johan Celsings arkitektkontor AB.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB)	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan	5
Miljöbalken 7 kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan för Uppsala kommun 2010	5
Detaljplaner inom planområdet	6
Planuppdrag	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	8
Kulturarv	10
Bebyggelse och gestaltning	13
Offentlig och kommersiell service	17
Friytor	18
Tillgänglighet för funktionshindrade	20
Mark och geoteknik	20
Vattenskyddsområde	21
Dagvatten	21
Översvämningsrisk	21
Markföroreningar	21
Trafik och tillgänglighet	22
Gatunät och trafikflöden	22
Parkering, angöring, utfart	22
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning	28
PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska åtgärder	28
Tekniska åtgärder	29
Ekonomiska åtgärder	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
PLANENS KONSEKVENSER	31
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	33
Översiktsplan	33
Miljöbalken	33

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Samrådsredogörelse*
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning utförd av Bjerking AB daterad 2014-02-04, senast reviderad 2014-11-18.
- Luftkvalitetbedömning. SLB-analys har på uppdrag av Diakonistiftelsen Samariterhemmet genomfört beräkningar för luftföroreningshalter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) vid planerad bebyggelse i kvarteret Högne och kvarteret Gunnar rapport LVF 2014:4 (mars 2014).
- Kulturhistorisk bedömning av byggnader och bebyggelsemiljö i kvarteren Högne och Gunnar utförd av Karl Johan Eklund (september 2013).
- Solstudier utförda av Johan Celsing arkitektkontor AB (maj 2014).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. 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. För beskrivning av planprocessen och var i denna process man finner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av byggherren och dennes konsult i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen. Utformningen av kvarteren har föregåtts av parallella uppdrag med fyra arkitektkontors medverkan. Förslaget från Johan Celsing arkitektkontor AB bedömdes bäst motsvara byggherrens behov och krav och utgör därför underlag till detaljplanen. Illustrationer har gjorts av Johan Celsing arkitektkontor AB. Bullerutredningen har gjorts av Bjerking AB, SLB-analys har genomfört luftkvalitetsutredning och en kulturhistorisk utredning "Byggnader och bebyggelsemiljö" har utförts av Karl Johan Eklund.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Diakonistiftelsen Samariterhemmet, ägare till fastigheterna i planområdet, är en stiftelse i Uppsala med nära relationer till Svenska kyrkan. Stiftelsens uppgift är att utöva diakoni både genom egen verksamhet och i samarbete med andra organ i kyrka och samhälle.

Diakonistiftelsens fastigheter inom kvarteren Högne och Gunnar används i stor utsträckning till sjukvård, vård och omsorg samt äldreboenden. Fastighetsbeståndet måste kontinuerligt underhållas och utvecklas utifrån samhällets förändring. Det första steget inför en förnyad översyn av fastigheterna är att med denna detaljplan som grund ge förutsättningar för alternativa utnyttjanden och utformningar av området. Stiftelsen vill säkerställa att området kan användas för ytterligare ändamål än de som anges i tidigare gällande plan för att tillgoda de förändringar som skett inom sjukvårdens område och ta hänsyn till framtida verksamheter inom Samariterhemmet.

Detaljplanens syfte är att medge ny bebyggelse och en flexiblare markanvändning i kvarteren Högne och Gunnar. I kvarteret Högne möjliggörs en ny byggnad utmed Kungsgatan med vinkel indragen parallellt med parkeringshuset Grimhild. Byggnaden får uppföras i sju våningar, med våningarna fem till sju indragna från Kungsgatan. I nybyggnaden medges lokaler för vård, centrumverksamheter och bostäder (ej bostäder i bottenvåningen).

I kvarteret Gunnar möjliggörs en ny byggnad placerad inne i kvarteret innehållande ett tjugotal lägenheter med plats för förskola i bottenvåningen. Vissa av de omkringliggande bostadsbyggnaderna får genom detaljplanen en möjlighet att bygga på vindsvåningar.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad C40A*. Planen berör även miljö kvalitetsnormer för luft enligt 5 kap MB eftersom området ligger vid Kungsgatan som har höga halter av luftföroreningar. Planen berör dessutom miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 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 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 2014-02-05 har upprättats. Bedömningen visar att:

- Stadsbilden kommer att påverkas när kvarteret Högnes nuvarande öppna gård mot Kungsgatan bebyggs med hus i sju våningar. Samariterhemmets äldre huvudbyggnad utgör en del av stadens identitet. Planförslaget innebär att de äldre delarna även efter plangenomförandet förblir synlig från omgivningen genom att den tillkommande sjuvåningsbebyggelsen trappas av mot Kungsgatan. Gårdsfasaden på den yngre delen av gamla sjukhuset föreslås bli frilagd från senare tillkomna påbyggnader samt återställas i ursprungligt skick.
- Den utschaktade ekonomigården föreslås bli återställd till ursprunglig nivå.
- Kvarteret Högnes gårdar och den befintliga bebyggelsen vid Dragarbrunnsgatan kommer att få en tystare miljö då trafikbuller skärmas av med den nya bebyggelsen.
- Buller från Kungsgatan innebär störningar för framtida verksamma och boende i kvarteret Högne. Detta kan minskas genom krav på bebyggelsens utformning.
- Luftkvaliteten är ett problem längs Kungsgatan. SLB-analys har genomfört beräkningar för luftföroreningshalter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) vid planerad bebyggelse. År 2020 beräknas miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, klaras för utbyggnadsalternativet. Även kvalitetsnormen för kväveoxid, NO₂, klaras vid utbyggnaden enligt de beräkningsförutsättningar som nu är kända.
- Planområdet ligger inom område med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet.
- Ny bebyggelse inne på gården i kvarteret Gunnar kommer att medföra att kvarterets friytor reduceras något.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteren Högne och Gunnar inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2014-03-06.

Miljöbalken 7 kap

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Uppsala kommun 2010

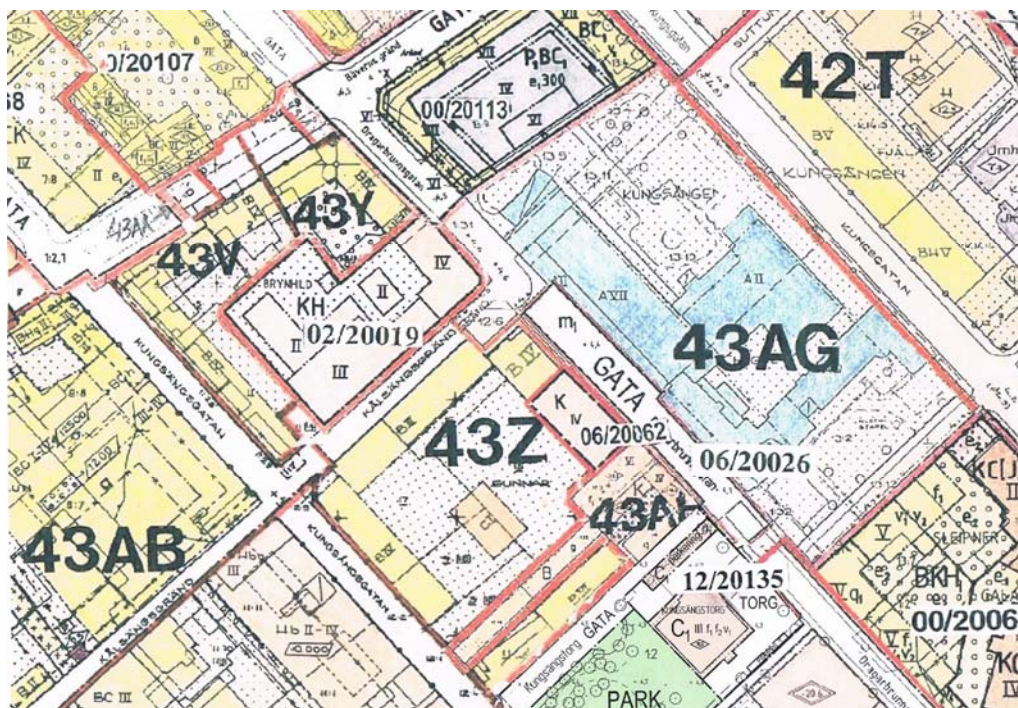
Planområdet ligger inom den centrala staden. I stadens centrum förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Kompletteringar

ska göras med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen. Möjligheter till funktionsblandning ska alltid övervägas. Inslaget av bostäder bör öka där sådana saknas för att möjliggöra en levande och trygg stadskärna under alla tider på dygnet.

Kvarteren Högne och Gunnar ingår i utvecklingsområdet ”Stadskärnan och innerstaden”. Innerstaden ska kunna expandera med bibehållen tydlig karaktär så att fler verksamheter och boende kan få plats. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stöder stadsliv och skapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats med fler bostäder ska upprätthållas utom där det till exempel av miljöskäl inte är möjligt. Kungsgatan pekas ut som ett stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv. Att bygga nytt i befintlig miljö, särskilt i kulturhistorisk eller arkitektoniskt värdefull miljö, ställer höga krav på ett kvalitativt förhållningssätt när det gäller utformning och estetik. I samband med nybyggnad eller större ombyggnad i stadskärnan och innerstaden ska lokaler för verksamheter i bottenvåningen säkerställas.

Detaljplaner inom planområdet

För den största delen av **kvarteret Gunnar** gäller detaljplan **43 Z** fastställd 1968-10-24. Den medger bostadsbebyggelse i III–VI våningar. För en del av byggnaderna längs Dragarbrunnsgatan som ägs av Samariterhemmet har en ny detaljplan (**06/20062**) upprättats för att medge kontorsändamål. Den detaljplanen vann laga kraft 2007-04-18. För den av Stiftelsen ägda södra delen av **kvarteret Högne** gäller detaljplan **43 AG** fastställd 1987-09-11. Detaljplanen medger markanvändningen A, *allmänt ändamål*. Detaljplan **06/20026** gäller för del av Dragarbrunnsgatan som är planlagd som gatumark.



Sammanställning av de detaljplaner som gällde i området innan den aktuella detaljplanen antogs.

Planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden gav den 20 september 2012 det dåvarande kontoret för samhällsutveckling i uppdrag att påbörja detaljplanläggning med normalt förfarande. I underlaget till beslutet gavs följande riktlinjer för det fortsatta arbetet:

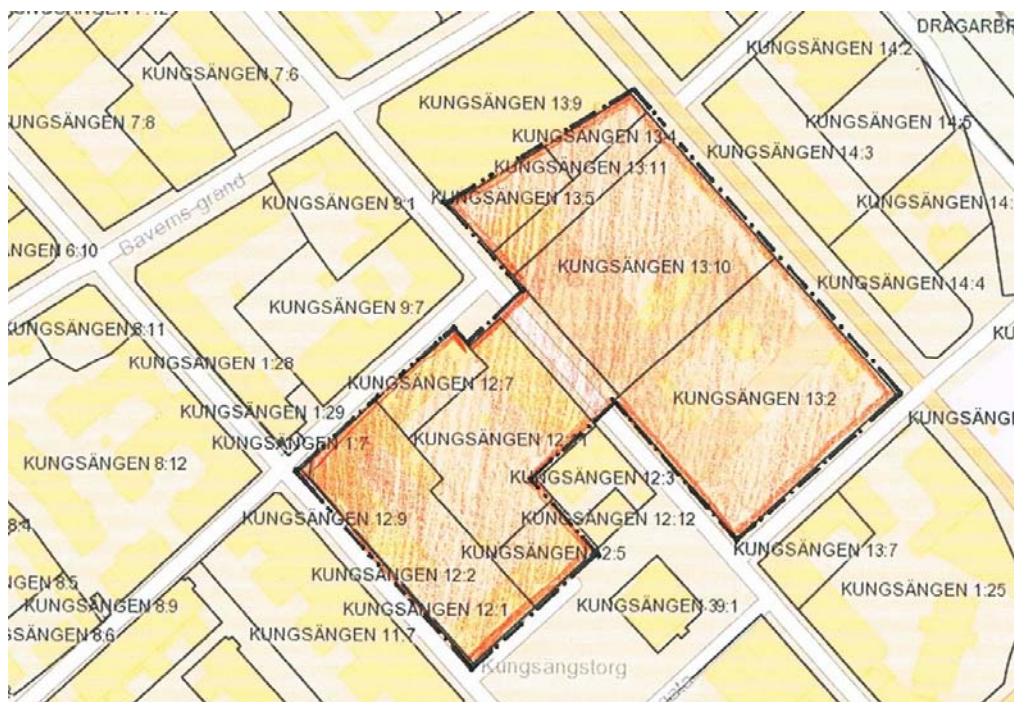
- Kungsgatan är ett stadsstråk och stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv, vilket ska beaktas. Bottenvåningarnas innehåll blir särskilt viktigt för att skapa förutsättningar för ett levande gaturum.
- Solstudier av de allmänna platserna i anslutning till planområdet ska göras
- Byggnadshöjderna i relation till omkringliggande bebyggelse bör studeras.
- Trafik och angöring ska studeras vidare i planarbetet.
- En utredning avseende luftkvaliteten och förslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för PM10 (små partiklar) ska göras.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger mellan Kungsgatan och Kungsängsgatan cirka 300 meter söder om Resecentrum. Planområdet utgörs av fastigheterna Kungsängen 1:2, 12:5, 12:7, 12:10, 12:11 samt Kungsängen 13:2, 13:4, 13:5, 13:10 och 13:11 inom kvarteren Högne och Gunnar. Kvarteren avgränsas av Kungsgatan, Samaritergränd, Kungsängstorg, Kungsängsgatan, Kålsängsgränd och Dragarbrunnsgatan. Planområdet omfattar cirka 24 800 m².



Planområdet

Markägförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Diakonistiftelsen Samariterhemmet förutom den berörda delen av Dragarbrunnsgatan som ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet till genomförandetiden är att utvecklingen av Uppsalas innerstad har skett mycket snabbt och förväntas fortsätta utvecklas under kommande år.

Allmän områdesbeskrivning

Diakonistiftelsen Samariterhemmets vårdande och sociala arbete har sin bas inom planområdet. Platsen och byggnaderna i kvarteren Högne och Gunnar bildar tillsammans en både historisk och nutida grund för stiftelsens verksamhet. Fastigheterna används för att bedriva följande fem verksamhetsområden:

1. Andlig vård, kyrka med eget regelbundet gudstjänstliv.
2. Vård & Omsorg, innefattande ett demensboende för 30 personer, ett äldreboende med 50 lägenheter samt daglig verksamhet för yngre dementa och en mindre hemtjänst/hemvård.
3. Uppsala stadsmission, med ett stort antal olika verksamheter för människor i utsatthet.
4. Hotell & Konferens med 30 rum som patienthotell och cirka 20 rum för enskilda besökande gäster.
5. Förvaltningsavdelning, innefattande fastighetsförvaltning och ekonomi.

Uppsala läns landsting har tecknat avtal om att fortsätta hyra det ”nya” sjukhuset vid Dragarbrunnsgatan fram till juni 2030.

Stadsbild

Förutsättningar

I kvarteret Högnes norra del, utanför planområdet, finns ett parkeringshus som under 2000-talet kompletterats och byggts till med bostäder. De mellersta delarna av kvarteret Högne öppnar sig mot Kungsgatan. Släppet i bebyggelsen dominerades tidigare under sommartid av grönskan från höga almar, nu tyvärr drabbade av almsjuka. Kvarterets inre med bilparkering, varuentré och entré till sjukhuset är vintertid väl synligt från Kungsgatan och saknar innerstadskvaliteter. Stadsbilden längs den berörda delen av Dragarbrunnsgatan domineras av det sju våningar höga sjukhuskomplexet från 1970-talets början. Mot Samaritergränd vänder sig Samariterhemmets äldsta byggnader.

Kvarteret Gunnar är kringbyggt med bostadshus i 3–6 våningar. Några delar av bottenvåningarna ut mot gatan är utnyttjade för butiksverksamhet. Gården är stor och har delvis fått ge plats för bilparkering.

Förändringar

Detaljplanen innebär en förtätning av kvarteren Högne och Gunnar. Nybygg-

naden längs Kungsgatan i kvarteret Högne föreslås få en fasadhöjd vid gatan som är densamma som byggnaderna på motstående sida av Kungsgatan. I ett indraget fasadliv från våning fem till och med sju reser sig byggnaden till lika höjd som sjukhusbyggnaden utmed Dragarbrunnsgatan. Den tillkommande byggnadens höjd bedöms som rimlig. Det nya huset kommer att ligga omgivet av byggnader med samma höjd eller till och med högre byggnader i kvarteren Högne och Suttung. Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet bedöms därmed inte påverka några siktinklar från längre håll som innebär störningar av stadens siluett från Kungsängsleden eller Fålhagsleden (se nedan).

Den indragna fasaden vid Kungsgatan bidrar till bättre ljusförhållanden och att Samariterhemmets gavel fortfarande framträder tydligt. Totalt kan i det nya huset enligt upprättade skisser tillkomma cirka 10 500 m² ljus BTA.



Bild från Fålhagsleden. Byggkranen i bildens mitt befinner sig i kvarteret Suttung. Ett nytt hus i grannkvarteret Högne kommer inte att förändra siluetten sedd från öster.

I kvarteret Gunnar förändras stadsbilden genom att detaljplanen medger ett nytt bostadshus på gården och att vissa byggnader kan byggas till med takvåningar. Mot Kungsängstorg är höjden på det befintliga bostadshuset sex våningar. Övriga bostadshus får uppföras i fem våningar. Totalt tillkommer cirka 2 500 m² i det nya huset. Om möjligheterna till takvåningar utnyttjas fullt ut kan ytterligare cirka 2 500 m² tillkomma.



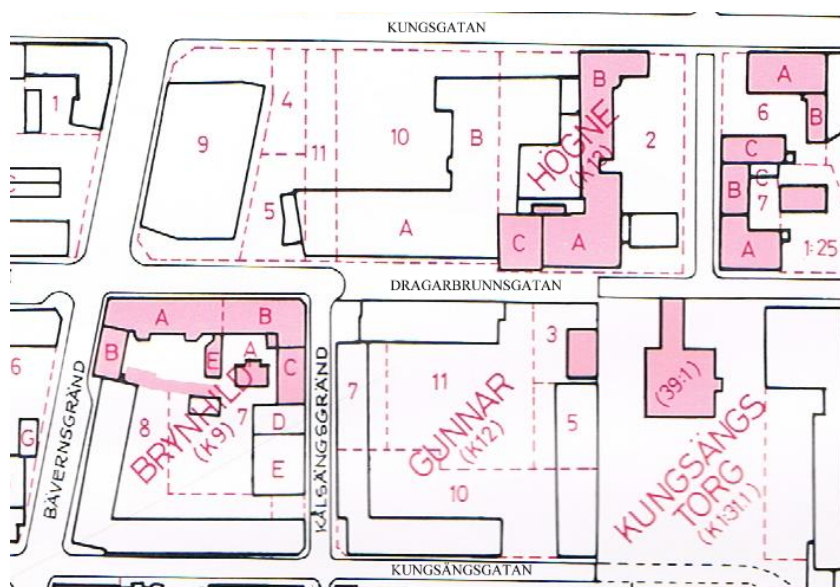
Situationsplan och sektion sedd från söder genom det nya bostadshuset i kvarteret Gunnar. Illustration hämtad från Johan Celsing arkitektkontor AB från parallellt uppdrag november 2011. Detaljplanen följer illustrationen i stort. Vid fortsatt projektering kan justeringar behöva göras.

Kulturarv

Förutsättningar

Kvarteren Högne och Gunnar ligger inom den lagskyddade fornlämningen 88:1 (stadslager), vilken utgörs av kulturlager från det äldre Uppsala. Detta innebär att länsstyrelsens tillstånd krävs för markinslag. Vid tillståndsgivningen enligt kulturmiljölagen 2 kap 12§ kommer sannolikt länsstyrelsen att ställa krav på arkeologisk undersökning. Kostnaden för en eventuell arkeologisk undersökning åvilar markägaren/exploatören. I det fall den planerade nybebyggelsen inrymmer bostäder, kan i vissa fall bidrag för den arkeologiska undersökningen utgå. Även denna fråga prövas av länsstyrelsen.

Inom Uppsala stadskärna, som omfattar kvarteren Högne och Gunnar, gäller riksintresse för kulturmiljövården C40A Uppsala stad. Fler byggnader med arkitektoniska värden finns i kvarteren kring Kungsängstorg. Uppsala kommuns kulturförvaltning inventerade 1988 området och i en bok "Uppsalas byggnader" presenterades resultatet (se nästa sida):



Utdrag ur karta i "Uppsalas byggnader" från 1988.

Kungsängen 13:2 (lilafärgade byggnader är av kulturhistoriskt värde)

Hus A Trevånings sjukhusbyggnad av putsad sten med plåttak. Uppförd enligt ritningar signerade Göteborg J A Westerberg. Ombyggd enligt ritningar från 1916.

Hus B Fyravånings sjukhus och bostadsbyggnad med kapellutbyggnad vid Kungsgatan. Uppförd enligt ritningar från 1916 av Carl Bergsten.

Hus C Fyravånings sjukhusbyggnad uppförd som tillbyggnad till hus A enligt ritningar från 1926 av Carl Bergsten

Övriga byggnader inom planområdet är:

Kungsängen 13:5, 10 och 11 Dragarbrunnsgatan 72

Hus A Sjuvånings sjukhusbyggnad uppförd enligt ritningar av Tage Rosenlind 1966.

Hus B Tvåvånings sjukhusbyggnad uppförd i samband med hus A.

Kungsängen 12:5 Sexvånings bostadshus, numera gästhem med brunt fasadtegel uppfört enligt ritningar av Tage Rosenlind 1959.

Kungsängen 12:7 och 11 Dragarbrunnsgatan 69 och Kålsängsgård 9.

Ursprungligen fyravånings skolbyggnad för vårdskolan m.m. Uppfördes av betong med gult fasadtegel enligt ritningar av Tage Rosenlind 1964.

Kungsängen 12:10 Kungsängsgatan 46–52 Fyravånings servicehus i betong med gult fasadtegel och plåttak, uppfört för Samariterhemmet enligt ritningar från 1968 av Tage Rosenlind.

I inventeringen "Uppsala en växande stad" som ingår i det nationella projektet "Det moderna samhällets kulturarv" från 2006 och som genomfördes i samarbete mellan Uppsala kommun, länsstyrelsen och Upplandsmuseet har bebyggelsen på Kungsängen 12:7 och 11 bedömts som "byggnad med särskilt arkitektoniskt värde från tiden 1951–71". En aktuell bedömning av det kulturhistoriska värdet i kvarteren Gunnar och Högne har genomförts av Karl Johan Eklund (2013). Bedömningen ingår som underlag till planarbetet.

Bebyggelsen inom fastigheten Kungsängen 13:2 i kvarteret Högne utgör Diakonistiftelsens äldsta byggnader. De består av tre sammanbyggda byggnadskroppar, sjukhusets äldre del (ritningar 1891), Diakonisshuset med kapell (ritningar 1916) samt det äldre sjukhusets yngre del (ritningar 1926). För de äldre sjukhusbyggnaderna gäller att interiören successivt byggts om för att motsvara

nya och förändrade krav. Från husets byggnadstid kvarstår bland annat trapphall med marmortrappor, smidda trappräcken och en elegant ledstång. Diakonisshuset har en rad välbevarade miljöer sedan byggnadstiden med såväl rumsindelning, snickerier och färgsättning i ursprungligt skick, till exempel samlingsalen, trapphuset och biblioteket. Kapellet har det mesta av den fasta inredningen bevarad såsom taket och den öppna spisen. De äldre byggnaderna är i sådant skick att genomgripande ombyggnader är nödvändiga, med omfattande grundförstärkning.



Trapphallen i Diakonisshuset
Foto: Karl Johan Eklund



Bibliotek i Diakonisshuset
Montage: Johan Celsing arkitektkontor AB

Förändringar

På det äldsta sjukhusets fasad mot söder planeras en tidigare entré att tas upp. För att kunna tillmötesgå krav på bra boendekvalitet i det planerade vårdboendet kan balkonger som utformas med hänsyn till fasadens ursprungliga uttryck medges mot söder och in mot gården. Nuvarande takfönster i takfallet på den äldsta sjukhusbyggnaden föreslås kunna ersättas med mindre takkupor för att möjliggöra vindens utnyttjande till vårdboende. Interiört ska den ursprungliga trapphallen i det äldsta sjukhuset rustas upp och bevaras.

Diakonisshusets fasad ska bevaras. Inne i Diakonisshuset ska den ursprungliga karaktären och de ursprungliga detaljerna bevaras så långt det är möjligt. För att anpassa byggnaderna till dagens funktionskrav till exempel vad gäller rumsindelning, energihushållning, ventilation, arbetsmiljö, tillgänglighet samt brandsäkerhet måste förändringar, avstämda med antikvarisk sakkunnig, accepteras. Ett övergripande värde utifrån ett samhällshistoriskt, socialhistoriskt och byggnadshistoriskt perspektiv är att skapa förutsättningar för Diakonistiftelsen att fortsätta bedriva sin verksamhet.

I samband med restaureringen av bebyggelsen avser Diakonistiftelsen även att restaurera trädgården framför Diakonisshuset och gamla sjukhuset. Sambandet

med kvarterets norra del, det vill säga till den nuvarande nedgrävda ekonomigården, avses också att återställas. Ekonomigården planeras att återställas till ursprunglig nivå. Diakonisshusets norra fasad som till vissa delar är förbyggd och gårdsfasaden på den yngre delen av gamla sjukhuset avses att friläggas från senare tillkomna påbyggnader och återställas i ursprungligt skick.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar inom kvarteret Högne

Kvarteret Högne inrymmer stiftelsens första sjukhus som invigdes 1893. Det ligger i hörnet mot Dragarbrunnsgatan och den parklika förgården längs Samaritergränd. Invid detta hus byggdes år 1918 ett diakonisshus med kapell. Sjukhuset byggdes om och till 1927. Intill det gamla sjukhuset invigdes år 1971 ett nytt sjukhus. Alltsedan dess har sjukvård bedrivits i lokalerna som löpande anpassats efter behov.

Förändringar inom kvarteret Högne

Den tillåtna markanvändningen i kvarteret Högne är i gällande detaljplan A, *allmänt ändamål*. Denna beteckning ersätts med en flexiblere användning. I framtiden finns olika vägar att välja för Diakonistiftelsen. Det ena alternativet är ett fortsatt fokus på vård, det andra fokuserar mer på en omvandling från vård till bostäder. Alternativen kan komma att utföras i delar och i etapper. Båda alternativen är tämligen lika vad avser byggnadsvolymer vilket har varit utgångspunkten. Detaljplanen har utformats så att den ger flexibilitet i kvarterens och byggnadernas nyttjande.

DCB *Vård, centrum och bostäder. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen längs Kungsgatan.*

V1 *Bostäder medges inte i Diakonisshuset eller i bottenvåningen mot Kungsgatan.*

I kvarteret Högne kan den befintliga vårdbyggnaden i sju våningar och den nya bebyggelsen utnyttjas för samma ändamål. Uppsala läns landsting hyr sjukhusbyggnaden från 1971 vilken utnyttjas av olika vårdspecialiteter. Planförslaget medger att byggnaden även i framtiden utnyttjas för vårdfunktioner. Planbeteckningen **D** innefattar all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat, såsom barnavård, ungdomsvård, äldreomsorg, hälsovård, sjukhusvård, psykisk vård med mera.

Verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätta att nå för många människor inryms i begreppet *centrumverksamhet*, **C**. I ändamålet ingår butiker, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, övernattningsrum, undervisningslokaler, föreningslokaler, restauranger med mera. Planen medger en ny byggnad i upp till sju våningar längs Kungsgatan med entréer i bottenvåningen till öppna verksamheter, avsedda att berika stadslivet längs Kungsgatan. Eftersom trottoaren är smal längs den aktuella sträckan av Kungsgatan bör entréerna utformas med hänsyn till förbipasserande, till exempel indragna från fasadliv.

I övrigt kan byggnaden användas till vårdverksamhet eller bostäder (**B**), dock

icke i bottenvåningen. Bostäder medges inte heller i Diakonisshuset. Den befintliga byggnadskroppen (med nuvarande huvudentré) i kvarterets inre kan bevaras och får byggas på med en våning. Byggnaden kan utgöra länk mellan den befintliga sjukhusbyggnaden utmed Dragarbrunnsgatan och nybyggnaden utmed Kungsgatan. I planunderlaget har byggnaden omgestaltats och öppnats upp för passage mellan två gårdar.



*Ny byggnad längs Kungsgatan, sedd från söder (ovan) och norr (nedan).
Illustrationer av Johan Celsing arkitektkontor AB från parallellt uppdrag nov 2011.*



I den tidigare gällande detaljplanen har de äldre byggnaderna vid Dragarbrunnsgatan/Samaritergränd förutom beteckningen A också tillägget q och Q. Den beteckningen har ändrats till enbart q med följande lydelse för Diakonisshuset respektive gamla sjukhuset:

- q₁** *Särskilt värdefulla byggnader som inte får rivas.
Diakonisshusets exteriör ska bevaras. Den ursprungliga karaktären och de ursprungliga detaljerna i Diakonisshusets interiör ska så långt möjligt bevaras. För att anpassa byggnaderna till dagens funktionskrav vad gäller rumsindelning, energihushållning, ventilation, arbetsmiljö, tillgänglighet och brandsäkerhet måste förändringar accepteras efter samråd med antikvarisk sakkunnig.
Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*
- q₂** *Särskilt värdefulla byggnader som inte får rivas.
Karaktären på de äldre sjukhusbyggnadernas ursprungliga exteriör ska bevaras. Balkonger, takkupor och tidigare entré på det äldre sjukhusets fasad mot söder och norr kan medges efter samråd med antikvarisk sakkunnig. I sjukhusbyggnadens interiör ska trapphallen bevaras och återställas.
Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*

Högsta antal våningar

**II, III, IV,
VII**

Byggnaderna tillåts vara högst två, tre, fyra eller sju våningar. Nybyggnadens höjd vid Kungsgatan är fyra våningar, densamma som byggnaderna på motstående sida av Kungsgatan. I ett indraget fasadliv reser sig byggnaden i sju våningar till samma höjd som sjukhusbyggnaden utmed Dragarbrunnsgatan. Den förbindande länken på gården får byggas i tre våningar.



Sektioner från söder (ovan) och från väst (nedan) genom kvarteren Gunnar och Högne. Illustration Johan Celsing arkitektkontor AB.



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Den nya totalhöjden på nybyggnaden vid Kungsgatan är +30 meter med möjligheter till installationer ovanför detta (se v₂ nedan). Totalhöjden förhåller sig till det befintliga sjukhuset.

v₂

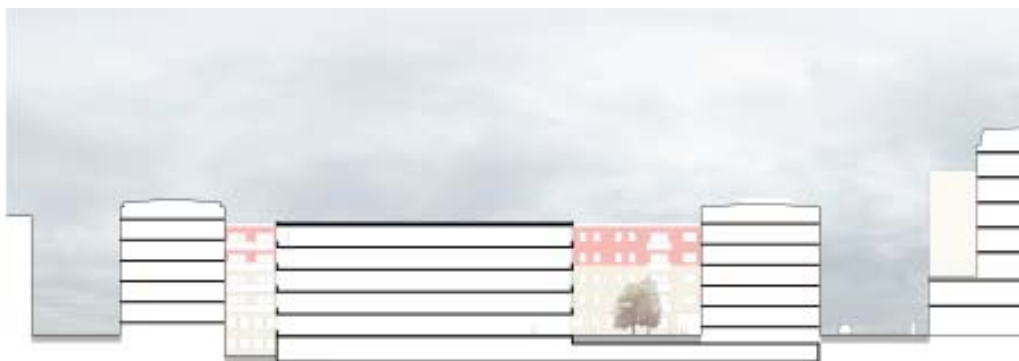
Hisstorn och trapphus får bryta takfallet och högsta totalhöjd. Byggnadsdelar och installationer ska vara väl integrerade med takets gestaltning.

Förutsättningar inom kvarteret Gunnar

Kvarteret Gunnar inrymmer inom planområdet olika slags boenden, samtliga med stiftelsen som huvudman samt en förskola. Kvarteret innehåller cirka 130 små lägenheter samt ett patienthotell som ger plats för 30 boende. Bostadshusen är byggda mellan åren 1960–1970 och är i varierande grad i behov av upp-
rustning.

Förändringar inom kvarteret Gunnar

I kvarteret Gunnar kommer om- och tillbyggnader att vara beroende av de befintliga byggnadernas lämplighet och tekniska status. Detaljplanen ger en möjlighet att bygga ett nytt bostadshus med upp till fem våningar, med förskola i bottenvåningen, inne i kvarteret. Planen ger också möjlighet att ersätta/bygga på befintliga hus som omger kvarteret med bebyggelse i upp till fem våningar.



Sektion genom gården i kvarteret Gunnar sett ifrån söder (se ovan). Illustration Johan Celsing arkitektkontor AB.



Fågelperspektiv över kvarteret Gunnar med schematisk redovisning av tillkommande utbyggnadsvolymer. Illustration Johan Celsing arkitektkontor AB.

BCS

Bostäder, centrumändamål och förskola

I den berörda delen av kvarteret Gunnar föreslås markanvändningen BCS. De befintliga bostadshusen har i varierande grad verksamhetslokaler i bottenvåningen. Detta utnyttjande är möjligt även i framtiden och möjligheter att utöka verksamhetslokalerna kommer att finnas. Idag finns förskoleverksamhet i bottenvåningen längs Kålsängsgränd. Detta är även fortsättningsvis möjligt. Samma möjligheter medges i det planerade bostadshuset inne på gården.

Högsta antal våningar

I, V,VI

Bostadshusen får högst vara 1, 5 eller 6 våningar. Våningsantalet förhåller sig till byggnaderna i omgivningen.

Det nya huset inne på gården i kvarteret Gunnar ska förses med räddningsväg så att brandförsvarets högfordon kan genomföra nödutrymning i samtliga lägenheter. Alternativt kan bostadshuset byggas med brand- och röksäkert trapphus så att nödutrymning kan ske utan brandförsvarets medverkan.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger centralt i Uppsala. Det är nära till offentlig service och kollektivtrafik. Idag finns ett mindre antal affärsverksamheter i bebyggelsen längs Kungsängsgatan.

Förändringar

I hela planområdet medges i detaljplanebestämmelserna *centrumverksamhet C*. I ändamålet *centrumverksamhet* ingår butiker, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, övernattningsrum, undervisningslokaler, föreningslokaler, restauranger med mera. Detta möjliggör en utveckling av levande bottenvåningar.

Friytor

Förutsättningar i kvarteren Högne och Gunnar

I kvarteret Högne finns en serie parkrum av olika karaktär. Där finns också utrymme för lastning och lossning, bilparkering och en entréplats framför nya sjukhuset. I kvarteret Gunnar finns utrymme för lek och utevistelse. Dessutom finns entrévägar, en nedfartsramp till ett befintligt garage och garagebyggnader.

Förändringar i kvarteren Högne och Gunnar

Gårdsrummen i kvarteret Högne planeras att utvecklas. Från den södervända gården framför Samariterhemmet kommer man kunna röra sig genom den befintliga passagen över till den gård som ligger norr om Samariterhemmet. Denna gård ska utvecklas till ett mer trivsamt gårdsrum än idag, med växtlighet och plats för utevistelse. Gården kan byggas under med garage och inlastning. Mot norr öppnar sig en tredje gård där bilar kan angöra från området söder om parkeringshuset Grimhild. I planunderlaget illustreras angöringen med bred portik (se nästa sida). Den nya byggnaden längs Kungsgatan skärmar av gården från trafiken och innebär en möjlighet att i sydvästläge anordna en skyddad plats för utevistelse, till exempel en uteservering.

Avsikten är att skapa en sekvens av varierade gårdsrum som i olika grad kan användas av besökare, boende, patienter eller personal som vill "komma sig ut".

I kvarteret Gunnar förtydligas gränsen mellan den körbara södra delen av gården och den gröna norra delen. I den södra delen blir det entrétorg och angöringsplats för det nya bostadshuset. Den gröna delen av gården är mer avskild och kan samutnyttjas av boende och förskolor. Ett fullt utbyggt garage i källaren ger parkeringsplatser till kvarteret. Infart till det nya garaget planeras att ske via den befintliga rampen inne i kvarteret.



Den nya gården i kvarteret Högne sedd ifrån norr med ryggen mot p-huset Grimhild. Illustration Johan Celsing arkitektkontor AB från parallella uppdrag 2011.



Den norra inre gården i kvarteret Högne med den låga förbindelsebyggnaden, sedd från norr. Bakom skimtar Samariterhemmets äldre byggnader. (Observera att detaljplanen medger att befintlig byggnad står kvar och kan byggas på en våning) Illustration Johan Celsing arkitektkontor AB från parallella uppdrag 2011

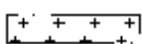
- gård₁** Plantering och plats för utevistelse ska finnas.
- gård₂** Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Parkering av motorfordon medges ej.

Bestämmelsen gård ställer krav på att träd och grönytor ska finnas på gårdarna. Gården bör utformas med omsorg kring detaljer i syfte att beakta olika målgruppers behov av stimulans, avkoppling och rekreation.



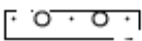
Byggnader får ej uppföras.

I tomtgräns mot fastigheten Kungsängen 13:9 lämnas en meters utrymme där byggnad inte får uppföras, för att möjliggöra åtkomst till cykelförråd tillhörande Brf 89 Järnvägsparken samt till befintliga ledningar. Byggnader får inte heller uppföras där kvarteren har sin tänkta angöring.



Marken får endast bebyggas med enstaka mindre komplementbyggnader i en våning.

Planen gör det möjligt att uppföra mindre enstaka komplementbyggnader i en våning på gårdarna. Mindre byggnader för sophantering har aktualiserats i trädgården intill det äldre sjukhuset.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Enstaka mindre komplementbyggnader i en våning får uppföras.

Delar av kvarteren får byggas under i syfte att möjliggöra parkeringsgarage. Enstaka komplementbyggnader får uppföras på de underbyggda gårdarna.

ramp

Ramp för nedfart till garage får finnas.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas 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 avhjälpna hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Inom området finns endast mindre nivåskillnader varför förutsättningarna för att uppnå tillgänglighet är goda.

Mark och geoteknik

Nybyggandet inom kvarteren kräver pålning. Lerlagret ökar ju närmare man kommer Fyrisån. Angränsande fastighet i kvarteret Högne (parkeringshuset Grimhild) har stödpålning ner till 28–30 meter. Geotekniska undersökningar krävs innan nybyggnad kan ske inom kvarteren Högne och Gunnar.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för dricksvatten. Detta innebär att dispens skall sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än till 1 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.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via dagvattennätet till Fyrisån, som har mycket högt skyddsvärde bland annat därför att det är lekområde för fiskarten asp. Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till måläret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet. Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Exploateringen innebär sannolikt oförändrat dagvattenflöde från området, andelen hårdgjord yta omfördelas men förblir i stort oförändrad. Dagvattentillflödet bedöms därför inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppfyller miljö kvalitetskraven 2015 respektive 2021. Detta eftersom dels öppna parkeringsplatser och transportytor förläggs under mark, dels att marken kommer att saneras från de eventuella markföroreningar som finns inom planområdet. Dagvattnet kommer från den egna fastigheten och är därmed inte hårt smutsat på grund av verksamhetens karaktär. Sammantaget medför förändringarna enligt planförslaget att föroreningsbelastningen från planområdet sannolikt minskar.

Översvämningsrisk

I stora delar av centrala Uppsala är det risk för översvämnning vid ett 100-årsregn. För att ska kunna fortsätta utvecklas på ett sammanhållet och ändamålsenligt sätt, behöver ny bebyggelse prövas även i sådana lägen. Bebyggelsen måste då förhålla sig till översvämningsproblematiken.

Planområdet ligger inom det område i staden som är definierat som mark med stor sannolikhet för översvämnning under 100-årsflödet. Vid projektering av och vid bygglovprövning för den nya bebyggelsen kommer detta att beaktas så att bland annat elanläggningar som kan ta skada av översvämnningar förläggs över översvämningsnivån eller i vattensäkert rum. Alla samhällsviktiga funktioner bör i enlighet med riktlinjer som anges i översiktsplan 2010 förläggas till nivåer som inte riskerar att översvämmas.

Markföroreningar

Bägge kvarteren har inventerats enligt MIFO-metodiken (förorenade områden) och fått klassen 3, vilket innebär att länsstyrelsen inte prioriterar utredningar eller undersökningar för dessa projekt. En låg prioritering innebär dock inte att föroreningar inte finns på dessa platser. Inför planerade nybyggnationer bör platserna kontrolleras angående förekomst av föroreningar. Om en förorening påträffas ska underrättelse ske till miljökontoret enligt 10 kap miljöbalken.

Bakgrunden till risk för föroreningar är att det har funnits ett tryckeri och en elektromekanisk verkstad i kvarteret Högne och bilvårdsanläggning och verkstad i kvarteret Gunnar. Det har även funnits en nedgrävd cistern i kvarteret Högne. Dock bedöms de flesta markföroreningarna ha grävts bort i samband med att bostäderna byggdes.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät och trafikflöden

Förutsättningar

Planområdet gränsar i öster till Kungsgatan, det vill säga den södra infarten till Uppsala centrum. Antalet fordon som trafikerar Kungsgatan är idag cirka 10 000 per veckomedeldygn (f/vmd). Dragarbrunnsgatan som går genom planområdet har under senare år ändrat karaktär. Gatan är idag öppen för genomgående biltrafik på de cyklandes och gåendes villkor. Antalet fordon på Dragarbrunnsgatan är cirka 2000–3000 f/vmd. Kungsängsgatan har en roll som lokalgata och fördelar trafik till kvarteren i området. Kålsängsgränd i nordväst är enkelriktad i västlig riktning. Gång- och cykelvägnätet i den centrala staden är väl utbyggt. Det är därför enkelt att ta sig till och från kvarteren både till fots och med cykel. Cykelparkering finns på gårdarna.

Förändringar

LOKAL- GATA

Detaljplanens utbyggnadsmöjligheter berör inte vägnätets utformning men medger att fler personer kommer att besöka och bo inom planområdet. De nya förutsättningarna inryms i tillgänglig kapacitet och utformning. Dragarbrunnsgatans del inom planområdet förändras inte.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer inte att påverkas av genomförandet av projektet. Tillgången till kollektiva färdmedel är mycket god. Planområdet ligger intill ett stomlinjestråk. Det är endast cirka 300 meter till Resecentrum.

Parkering, angöring, utfart

Förutsättningar

Möjlighet till parkering finns idag inne i kvarteret Högne. Det intilliggande parkeringshuset Grimhild och gatuparkering på Dragarbrunnsgatan och Kålsängsgränd ger parkeringsmöjligheter för besökande till vårdinrättningarna. Kvarteret Högne nås idag för in- och utfart via Dragarbrunnsgatan. Varuförskning till sjukhuset sker via interna vägar inne i kvarteret.

I kvarteret Gunnar finns 6 enskilda garage och 6 garageplatser under tak. En infart till garage tillhörande fastigheten Kungsängen 13:3 sker via servitut över fastigheterna Kungsängen 13:5, 13:6 och 13:10. Infarten till kvarteret Gunnar sker från Kungsängsgatan.

Förändringar

Befintligt gatunät kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen. In- och utfart till kvarteret Högne föreslås fortsättningsvis huvudsakligen ske via Dragarbrunnsgatan. Generellt bör gälla att stadens gatunät där det är möjligt bibehåller och återtar sitt äldre historiska rutnät. Ett byggnadsfritt utrymme

lämnas för den forna Kålsängsgränd mellan Dragarbrunnsgatan och Kungsgatan inom kvarteret Högne. Detaljplanen utesluter inte en framtida in- eller utfart mot Kungsgatan i likhet med gatans anslutningar till Vretgränd och Klos-tergatan. Varuförsörjningen sker i markplanet och via den underbyggda garageanläggningen.

Parkeringsbehovet för kvarteret Högne tillgodoses i ett underbyggt garage. Infart till garaget förläggs mellan parkeringshuset Grimhilds södra fasad och den planerade nybyggnaden. Parkeringskällaren ger plats för cirka 75 platser under nybyggnaden längs Kungsgatan och under den tidigare "servicegården".

Ett fullt utbyggt garage i källaren under det nybyggda bostadshuset i kvarteret Gunnar kan ge ca 25 bilplatser. I en framtid vid en påbyggnad av befintliga hus kan även den nordvästra delen av gården underbyggas med garage. Rampen till det befintliga garaget tillhörande fastigheten Dragarbrunn 12:2 föreslås bli använd för infart även till det nya garaget. Ytterligare behov kan tillgodoses genom att utöka garageparkeringen under mark eller genom parkeringsköp. Det slutliga behovet av parkeringsplatser i kvarteret Högne och Gunnar får i samband med bygglov stämmas av mot det aktuella användningssättet.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Planområdet östra del ligger intill Kungsgatan vars trafik ger upphov till buller. Antalet fordon idag är ca 10 000 per veckomedeldygn (f/vmd). Dragarbrunnsgatan som går genom planområdet har under senare år ändrat karaktär. Antalet fordon är ca 2 000–3 000 (f/vmd). Kvarteret Gunnar har inga bullernivåer som avviker från "normal" nivå i innerstaden.

Luftkvalitet och luftföroreningar

I Uppsala tätort har normerna för partiklar, PM10, samt kvävedioxid överskridits under flera år längs några gator i centrum, däribland Kungsgatan. Både halten av partiklar och kvävedioxid överskred miljö kvalitetsnormen 2008. Planområdet ligger utmed Kungsgatan som redan idag är belastad med trafik som resulterar i luftföroreningar.

Solinstrålning

Befintliga gårdar är stora och solinstrålningen är god i förhållande till deras innerstadsläge.

Förändringar

Störningsskydd mot buller

Trafikberäkningar med prognos för 2020–2030 visar på 10 000–11 000 fordon per veckomedeldygn (f/vmd). En ljustäpnad sida för bostäder måste åstadkommas där ljudnivåerna är högst 50 dB(A) (<45 dB(A) ska eftersträvas). Bullret får inte överstiga 70 dB(A) maximalnivå vid fasad på den ljustäpnade sidan. Dessa bullerutsatta bostäder ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på ljustäpnad sida i nära anslutning till bostaden. På uteplatsen ska ljudnivåerna inte överstiga 70 dB(A) maximalnivå.

Detaljplanen innebär avsteg från riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets råd för ny bebyggelse. Motivet till avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger mycket centralt i Uppsala och har bebyggelse av stadskaraktär med ordnad kvarterstruktur.

Bjerking AB har i en rapport daterad 2014-02-04 reviderad 2014-06-04 och kompletterad 2014-11-18 undersökt möjligheten att bygga bostäder inom planområdet. Bjerking AB har valt att använda 15 000 f/vmd på Kungsgatan som ingångsvärde vad avser trafikbelastningen. På de nedersta fyra våningar är trafiken på Kungsgatan den dominerande bullerkällan. Tack vare husets indragning och möjlighet till täta räcken om 1,1 meter blir bullret från Kungsgatan skärmat på våning 5 och 6. På våning 7 är bullret från Kungsgatan inte skärmat.

Kommentaren i rapporten från Bjerking AB är att det i kvarteret Gunnar inte finns några hinder för bostäder ur ljudsynpunkt. I kvarteret Högne är Diakonisshuset och nybyggnaden mot Kungsgatan väldigt utsatta för buller. Med planlösning för nybyggnaden där minst hälften av boningsrummen är orienterade mot bullerdämpad sida uppfylls riktvärden för ljuddämpad sida. Balkonger mot gården uppfyller 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan får inte förekomma.

Tillbyggnad mot Grimhild har ekvivalenta nivåer under 55 dBA, vilket uppfyller Boverkets krav på bostäder. Balkonger däremot skulle inte uppfylla kraven eftersom maxnivåer uppgår till 72 dBA. Endast balkonger längst bort från Kungsgatan skulle uppfylla kraven.

För större delen av bebyggelsen inom kvarteret finns således tyst sida eller ljuddämpad sida men för Diakonisshuset som ligger närmast Kungsgatan kan inte detta uppnås. Bostäder tillåts därför inte i Diakonisshuset. För att kompensera de höga ljudnivåerna utmed Kungsgatan bör eventuella bostäder i detta läge byggas så att ljudklass B uppnås inomhus.

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

m₁

- *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fönster (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.

Vibrationer

Det finns en vibrationsutredning utförd i kvarteret Suttung från 2012-04-18 av Bjerking AB. Utifrån resultaten från rapporten har Bjerking AB uppskattat

vibrationerna i kvarteret Högne med förutsättningarna att det är lera i grunden, att grunden pålas och att husen uppförs i betong med korta spännvidder. Med dessa förutsättningar torde vibrationerna i kvarteret Högne inte överstiga 0,25 mm/s RMS. Därmed uppfylls riktvärdena för komfortvägda vibrationsnivåer 0,4 mm/s RMS. Vibrationsnivåerna kan förväntas även ligga under känseltröskeln 0,3 mm/s RMS.

Luftkvalitet och luftföroreningar

År 2020 beräknas miljökvalitetsnormen, enligt SLB-analys (mars 2014), för partiklar PM10 och för kväveoxid, NO₂, till skydd för människors hälsa klaras både för nollalternativet (se avsnittet Planens konsekvenser) och för utbyggnadsalternativet.

Den nya byggnaden längs Kungsgatan gör dock att utvärdringen av luftföroreningar blir sämre än i förhållande till nollalternativet (se avsnittet Planens konsekvenser). Halten av partiklar, PM10 (36:e högsta dygnsmedelvärde), kommer enligt beräkningarna att öka med cirka 50 %, från cirka 25–30 µg/m³ till cirka 40–45 µg/m³ (motsvarande normvärde är 50 µg/m³). Halten av kvävedioxid, NO₂ (8:e högsta dygnsmedelvärde) kommer enligt beräkningarna att öka med cirka 35 %, från cirka 30–35 µg/m³ till cirka 40–45 µg/m³ (motsvarande normvärde är 60 µg/m³). Bakom den planerade byggnaden förbättras luften i förhållande till nollalternativet.

I kvarteret Gunnar påverkas inte förhållandena. Halterna av partiklar PM10 är i så kallad urban bakgrunds nivå, vilket innebär cirka 20–22 µg/m³. Även för kvävedioxid är halterna i bakgrunds nivå, cirka 20 µg/m³.

Beräkningarna för kvarteren Högne och Gunnar avspeglar förväntad utveckling fram till år 2020 enligt Trafikverkets prognoser (scenario ”Business as usual”¹) vad gäller framtida utsläpp från vägtrafiken. För utsläpp av slitagepartiklar förutsätts samma dubbdäcksandelar i fordonsparken som i nuläget. Någon utökning av dubbdäcksförbudet på Kungsgatan eller införande av en dubbdäckszon med avgifter finns således inte med i beräkningarna för år 2020. Detta finns inte heller med i kommunens åtgärdsprogram 2014 men ett införande av en dubbdäckszon kan bli aktuellt i ett senare skede. I beräkningarna har däremot hänsyn tagits till Transportstyrelsens beslut om att begränsa antalet dubbar på däck tillverkade efter den 1 juli 2013. Detta gör att utsläppen av partiklar kommer att minska med cirka 15 % (Transportstyrelsens bedömning).

Enligt kommunens åtgärdsprogram 2014 ska en zon med lägre skyltad hastighet i stadskärnan utredas. Effekter av en sådan har inte tagits hänsyn till i beräkningarna för kvarteren Högne och Gunnar. Enligt åtgärdsprogrammet 2014 kan en sänkning från 50 till 30 km/h göra att partikelnivåerna minskar med 3–4 % men att kvävedioxidhalterna kan öka något. Effekterna av en eventuell hastighetssänkning i Uppsala stadskärna är dock osäker.

¹ Scenariot baseras på att klimatpolitiken, den tekniska utvecklingen och konsumtionstrenderna fortsätter på samma sätt som de senaste decennierna. Scenariot bygger på antaganden om fortsatta effektiviseringar av bland annat bilar och flygande, men också att t ex elanvändning, bostadsyta och flygande ökar.

I beräkningarna för kvarteren Högne och Gunnar har man inte heller tagit hänsyn till förbättrade städåtgärder och dammbindningsåtgärder. Dammbindning under de dygn PM10-halterna är höga kan enligt åtgärdsprogrammet leda till en sänkning av det lokala bidraget till PM10 med cirka 30 % under första dygnet och till en sänkning med cirka 10 % dygnet därefter (effekterna på de totala halterna där även bakgrundsbidraget ingår blir mindre).

Övriga åtgärder specificerade i åtgärdsprogrammet har var och en liten effekt även om de tillsammans kan ha betydelse för halterna (till exempel ökad kontroll och efterlevnad av befintliga föreskrifter för miljözon och dubbdäcksförbud, utveckling av kollektivtrafiken och övergång till miljövänligare drivmedel och elektrifierade fordon).

Solinstrålning

Genomförd solstudie (Celsing 2014-05-14), se nedan, visar att den bebyggelsen som möjliggörs vid Kungsgatan skuggar den befintliga bebyggelsen på andra sidan Kungsgatan under eftermiddag och kväll. För att begränsa skuggningen har husets övre tre våningar dragits in från gatulivet och takhöjden begränsats till det befintliga sjukhusets takfot. I kvarteret Gunnar blir gården i högre grad skuggad när ett nytt hus tillkommer på gården. Förhållandena bedöms dock som acceptabla.



Vår- och höstsolståndet 20 mars respektive 20 september kl. 12.00 och kl. 16.00

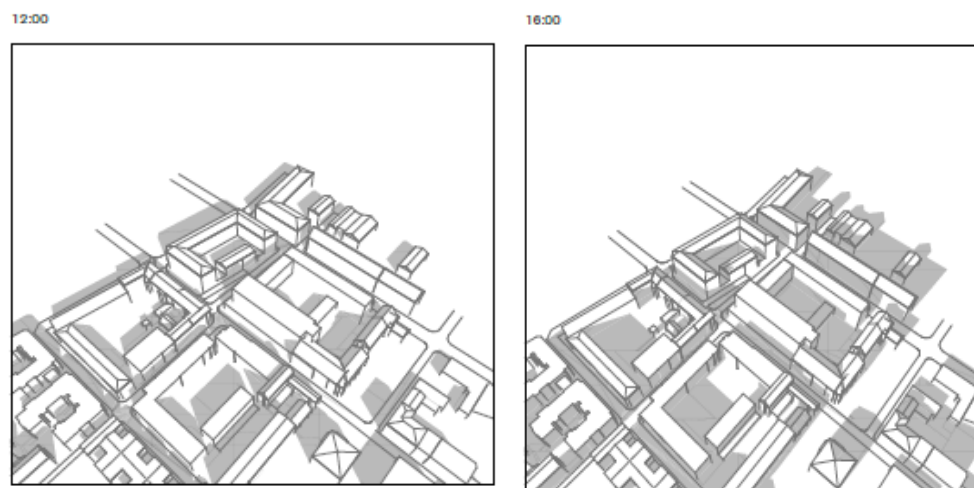


Sommarsolståndet 21 juni kl. 12.00 och kl. 16.00



Vintersolstånd kl. 12.00 och kl. 18.00

-  Höjda befintiga byggnader
-  Nya byggnader



Perspektiv. Vår och höstdagjämning kl. 12.00 och kl. 18.00

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till det befintliga nätet. Exploateringen medför i stort ett oförändrat dagvattenflöde från området. Frågan om behov av fördröjningsmagasin för dagvatten bör aktualiseras under projekteringen av ny bebyggelse.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Planen ger utrymme för detta genom att hämtningsställen placeras utmed angöringsvägar eller i garage under mark. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

El

E *Teknisk anläggning i en våning.*

För att klara effektökningen inom planområdet kan Vattenfall behöva uppgradera den befintliga nätstationen i kvarteret Högne. Ett E-område på 5x7,5 meter har efter överläggningar med Vattenfall reserverats runt nätstationen. Stationen måste även hållas tillgänglig och markkablar får inte byggas över.

u

Befintliga markkablar mellan Kungsgatan, nätstationen och Dragarbrunnsgatan måste flyttas och kan förläggas i ett område närmast fastigheterna Dragarbrunn 13:9 och 13:13 för att sedan i mark som inte får underbyggas ansluta till nätstationen.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns omkring planområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns inom området. Den nya bebyggelsen kan anslutas.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Projektets genomförande bedöms kunna påbörjas tidigast hösten 2016.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförandet av anläggningar på kvartersmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglov.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna avses 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

Ledningsägare inom planområdet enligt ledningskollen 2014-02-05

- *Uppsala kommun gatubelysning har ledningar och en belysningscentral inom kvarteret Högne*
- *Ett avtalsservitut gällande en värmecentral finns inom Kungsängen 12:5*
- *Ett avtalsservitut gällande vattenledning m.m. finns inom fastigheten Kungsängen 12:11*
- *Inom fastigheterna Kungsängen 13:5 och 13:11 finns avtalsservitut gällande en transformatorstation*
- *Vattenfall AB har fjärrvärme och fjärrkylaledning som berör kvarteret Högne*

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden 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. Generellt gäller att ledningsflytt av befintliga ledningar med avtalsservitut bekostas av byggherren.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförandet av anläggningar på kvartersmark.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Konsekvenser för fastigheter inom området

De befintliga byggnaderna inom kvarteret Högne har uppförts utan hänsyn till rådande fastighetsgränser. En fastighetsreglering med syfte att nå en ändamålsenlig fastighetsindelning är nödvändig. Målsättningen är att alla huvudbyggnader ska ligga på en egen fastighet. För nya huvudbyggnader inom kvarteren Gunnar och Högne gäller samma målsättning, det vill säga en huvudbyggnad per fastighet.

Gemensamhetsanläggningar för undercentral för fjärrvärme och varmvatten, sophantering, gångvägar, nedfartsramp och asfalterad utfartsväg finns inom kvarteret Gunnar. Gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas när ett nytt bostadshus uppförs.

Brf Järnvägsparken 1 i grannfastigheten Kungsängen 13:9 har i bottenvåningen cykelförråd med entréer som gränsar mot den norra plangränsen i kvarteret Högne. Bostadsrättsföreningens rätt till gångväg till förråden behöver säkras med avtal eller servitut.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den tidigare detaljplanen fortsätter att gälla. Det innebär begränsade möjligheter att förtäta inom planområdet eftersom byggrätten i princip är fullt utnyttjad.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen ger förutsättningar för en positiv påverkan av stadsbilden. Den nya bebyggelsen i kvarteret Gunnar kommer i princip att följa samma fasadliv som i den intilliggande bebyggelsen. Det gör området mer stadsmässigt, skapar en helhet med omgivande kvarter och ett tydligare gaturum.

Kulturarv

Riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* bedöms inte komma att påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon större ökning av dagvattenflöden då stor del av marken inom planområdet redan är hårdgjord eller bebyggd.

Förordnandet om vattenskyddsområde ska efterlevas i genomförandet av projektet.

Resurshushållning

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Uppsala. Kollektivtrafiken är mycket god. Planområdet ligger intill ett stomlinjestråk och det är cirka 200 meter till centralstationen. Befintliga system för VA, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för god resurshushållning.

Hälsa och säkerhet

Närheten till Kungsgatan innebär att området är påverkat av trafikbullernivåer som överskrider Boverkets riktvärden. Genom den tillkommande bebyggelsens utformning, med slutna fasader längs Kungsgatan och planbestämmelser om hur bostäderna ska utformas, minimeras påverkan från buller. Den bullerutredning som gjorts visar att avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd måste tillämpas inom planområdet. Med planens krav på luddämpad sida finns förutsättning för att uppnå god ljudmiljö.

Kungsgatan har sedan lång tid uppmärksamats för problem med luftkvaliteten. Den nya huskroppen som planeras i kvarteret Högne längs den sydvästra sidan av Kungsgatan gör att utvädringen av luftföroreningar blir sämre i förhållande till ett nollalternativ. Bakom den planerade byggnaden kommer däremot luften att förbättras i jämförelse med nollalternativet. Miljökvalitetsnormerna klaras. God luftkvalitet inomhus kan uppnås genom att friskluftsintag för ventilationen placeras på ett fördelaktigt sätt.

I kvarteret Gunnar kommer inte den nya bebyggelsen att påverka gaturummens utformning varför halterna kommer att vara desamma som i nollalternativet.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens genomförande bedöms medverka till en ökad känsla av trygghet i området på alla tider av dygnet. Fler bostäder och verksamheter innebär en ökad rörelse av människor i området. Entréer mot gatorna kan bland annat också bidra till att öka den upplevda tryggheten i området.

Tillgänglighet

Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området.

Nyproducerade lägenheter med modern standard underlättar möjligheten för äldre och personer med funktionshinder att bo i området.

Barnperspektiv

Bostadsgårdarna i kvarteren Högne och Gunnar ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. Detaljplanen ger plats för förskola i kvarteret Gunnar. Möjlighet till en god utemiljö med en solbelyst, bullerskyddad och bilfri bostadsgård finns. Hur gården utformas i detalj styrs inte i detaljplanen.

Bostadsförsörjning, upplåtelseformer

Planens genomförande innebär ett tillskott av nya lägenheter inom kvarteren. Det aktuella projektet innebär att andelen hyresrätter i stadsdelen utökas, upplåtelseformen styrs dock inte i detaljplanen.

Mötesplatser, stadsliv och service

Detaljplanen möjliggör lokaler för centrumverksamheter och bostäder. Fler bostäder och verksamheter innebär att fler människor rör sig i området vilket bidrar till ett ökat stadsliv och större underlag för service.

Bostadsgårdarna blir naturliga mötesplatser i den absoluta närmiljön. Möjlighet för olika typer av verksamheter i bottenvåningarna, som till exempel frisörsalong eller kiosk skapar fler möjliga mötesplatser för de boende i närområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplanen ska innerstaden kunna expandera med bibehållen tydlig karaktär så att fler verksamheter och boende kan få plats. I innerstaden sker det genom bebyggelsestillskott som stöder stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.

Miljöbalken

Planen 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. Planen berör riksintresse för kulturmiljövården. I beskrivningen av riksintresset nämns att Kungsgatan under 1880-talet fick en särskild roll som plats för samling och samvaro. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör miljö kvalitetsnormerna för luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Luftkvalitetsutredningen visar dock på att miljö kvalitetsnormerna klaras vid planerade områden och där människor förväntas vistas. Planen berör även miljö kvalitetsnormer för Fyrisån eftersom det bedöms ske en marginellt ökad dagvattenavrinning från planområdet. Fyrisån påverkas inte negativt och detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör yttre vattenskyddsområde enligt miljöbalken kap 7. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala i februari 2015, reviderad juni 2015

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2014-04-10
2015-02-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2015-06-23
2015-10-08