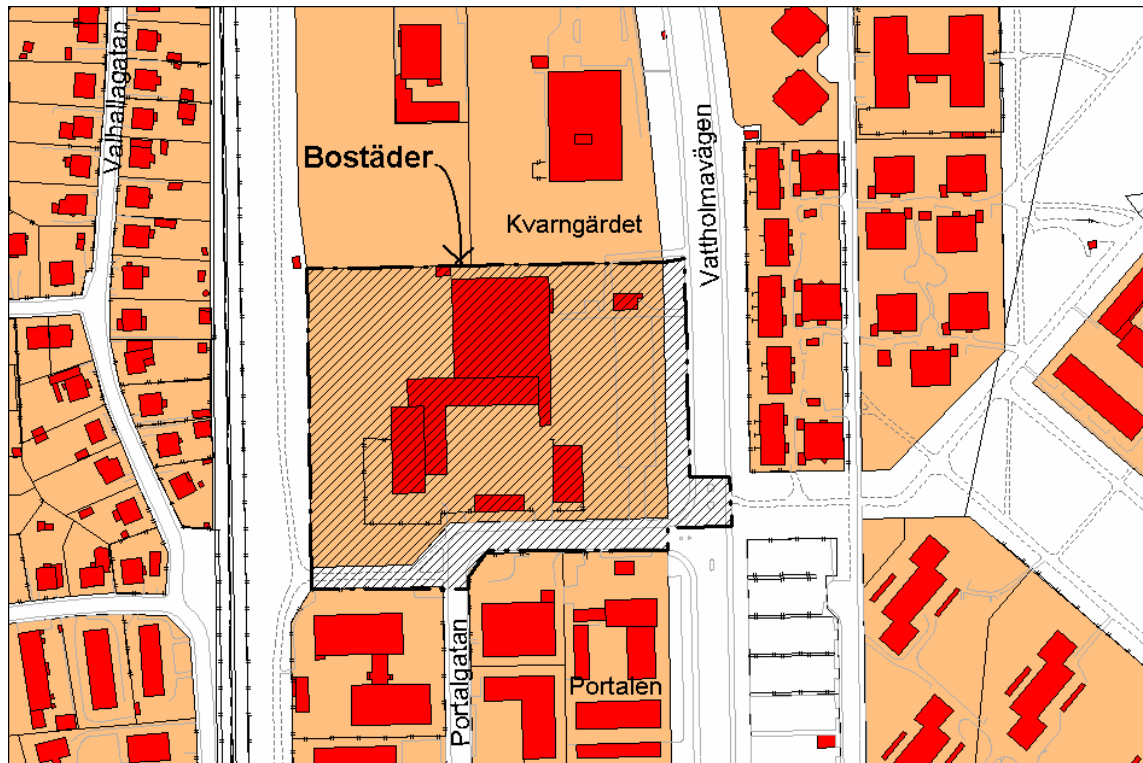


Diarienummer
2003/20012-1



Detaljplan för
del av kv Orgeln
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Claes Larsson, telefon: 018- 727 46 44

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@upsala.se

www.upsala.se

Detaljplan för
del av kv Orgeln
Uppsala kommun

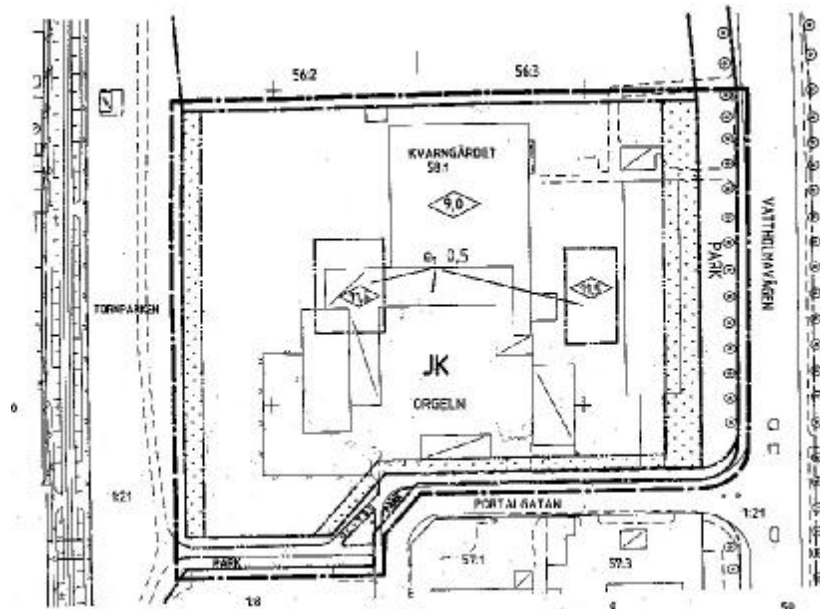
PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget med beteckningen Dp 2003/20012-1 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Syftet med planläggningen är att ge möjlighet att bygga bostäder på mark som enligt gällande plan skall användas till kontor eller industri.
- PLANDATA**
- Lägesbestämning**
Planområdet är beläget på Kapellgården väster om Vattholmavägen, norr om Portalgatan och öster om järnvägen.
- Areal**
Detaljplaneområdet omfattar ca 22 000 m².
- Markägoförhållanden**
Fastigheten Kvarngården 58:1 är i privat ägo.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- Översiktliga planer och Program**
För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad. Översiktsplanen anger området som ett utvecklingsområde med tonvikten på bostäder. Planen anger att en stadsdelspark skall anordnas och att en planskild korsning för gång- / cykeltrafik över Vattholmavägen ska prövas.
- Ett program för hela Kapellgården (området mellan Vattholmavägen och järnvägen norr om Råbyvägen) har varit utsänt på samråd under tiden 2001-02-16 t o m 2001-03-30. Syftet med programmet var att undersöka om området var lämpligt för bostadsbebyggelse.
- Slutsatsen av programmet var att Kapellgården mycket väl kan successivt omvandlas till en relativt tätexploaterad kvartersstad, dominerad av bostäder, men med inslag och utrymme för både kontor och till viss del handel.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För området gäller detaljplan Dp 70 AS / 92-09-29.

Planen anger området som ett område för industri- och kontorsändamål.



Detaljplan Dp 70 AS

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

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

Den grönska som idag finns i området idag är den rad av träd som står längs Vattholmavägen.

Längs järnvägen, utanför planområdet, löper på en gräsklädd yta en gång- och cykelväg.

Detaljplaneförslaget anger en 4500 kvm stor yta i sydvästra delen av området som park. Parken kan komma att fungera som närrecreation / lekplats för de boende i området.

Geoteknik

Planområdet ligger inom ett bedömt radonriskområde, till följd av lerhaltiga jordarter.

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en fd. postsorteringsterminal som idag används som skrivsal åt Uppsala Universitet, samt andra lagerbyggnader.

Den planerade bebyggelsen består av två stycken kvartersgårdar om sammanlagt ca 250 lägenheter. Husens höjd varierar från 5 våningar plus takvåning mot Vattholmavägen till 3 våningar plus takvåning mot järnvägen.

Huskropparna omsluter innergårdar, som kan göras bilfria och väl skyddade.

Husen kommer till övervägande del att ha putsade fasader och ha tak av falsad plåt. Entréerna görs möjliga att nå från både gata och gård.



Fasaddetalj

Illustration Arosgruppen Arkitekter AB

Illustrationsskissen är preliminär och kan komma att ändras

Övriga rekommendationer för utformningen av den nya bebyggelsen är främst att de stora byggnadsvolymer som planen medger, bör struktureras så, att de uppfattas som bestående av flera mindre delar t ex genom skiftande fasadkulör, ytstruktur och våningsantal, dock ej fasadlivsförskjutningar. Det är också viktigt att fasaderna varieras med hjälp av burspråk, balkonger och en genomtänkt fönstersättning mm.



Perspektiv norrut Vattholmavägen / Portalgatan

Illustration Arosgruppen Arkitekter AB

Illustrationsskissen är preliminär och kan komma att ändras

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enl. lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

Inom en 900 meters radie finns flera grundskolor, vilka nås via separata gång- och cykelvägar. Närmaste förskola finns på den östra sidan av Vattholmavägen, ca 300 meter från planområdet.

Kommersiell service

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

I området ges även möjlighet att i bottenvåningarna inrymma handel, främst i form av närlivsbutik eller liknande.

Skyddsrum

Inga nya skyddsrum planeras för närvarande.

Friytor

Lek och rekreation

De innergårdar som tillskapas har möjlighet att bli bilfria, trygga vistelsemiljöer för barn. I planområdets sydvästra del anordnas en stadsdelspark som kan bli en grön plats för närrekreation. Parken ligger i nära anslutning till cykel- och gångbanor.

Trafik och trafiksäkerhet

Ny gatusträckning

Portalgatan planeras förlängas i sin nord-sydliga riktning så att den bildar en lokalgata igenom kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

Området är välförsett med gång-/cykel vägar. Under Vattholmavägen prövas i planen möjligheten till en planskild tunnel för GC-trafikanter.



Cykelkarta 2002

Kollektivtrafik

Längs med Vattholmavägen med busshållplats i höjd med planområdet går idag tre busslinjer som trafikerar olika delar av staden in mot centrum.

Parkering, angöring och utfart

Tillkommande bebyggelse skall uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att det för kvartersmarkens behov finnas minst 9 parkeringsplatser per 1000 m² boarea, 12 p-platser per 1000 m² kontorsyta och 29 p-platser per 1000 m² butiksyta. Detta behov tillgodoses genom parkering i garage under hus och gård inom planområdet. Gatuparkering längs med Portalgatan samt i norr om bebyggelsen mot planområdets gräns kan tjäna behovet av besöksparkering.

Angöring till kvarteret avses via Portalgatan från Vattholmavägen. Längs östra kvartersgränsen föreslås utfartsförbud.

I planområdets norra del finns yta utlagd för markparkering. Den är tänkt att fungera ihop med angränsande fastighet (enl. Program för Kapellgården) för att parkeringslösningen ska fungera krävs att överenskommelse fattas med berörd fastighetsägare (se Genomförandebeskrivning).



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Värmeförsörjning

I planområdets närhet finns befintliga fjärrvärmeledningar vilket gör att det är möjligt att göra en anslutning av området till fjärrvärmenätet.

El

Området kan anslutas till det befintliga elnätet men det kommer att behövas förstärkas. En ny transformatorstation kan placeras i det E-område som läggs in planen i den sydöstra kanten till det planerade parkområdet.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet kommer till följd av den planerade utbyggnaden av Ostkustbanan att drabbas av vissa bullerstörningar. Enligt gjorda beräkningar kommer den ekvivalenta ljudnivån efter dubbelspårsutbyggnaden för den västra delen av planområdet uppgå till 50 dB. Den maximala bullerstörningsnivån kommer att uppgå till 80-85 dB. Dessa beräkningar utgår från att inga bulleravskärmningar görs direkt längs med Ostkustbanan vid Kapellgärdet, vilket är så nuvarande järnvägsplan ser ut.

Den av Riksdagen fastställda normen för bullerstörningar innebär att den maximala ekvivalenta ljudnivån vid uteplats i anslutning till bostad får uppgå till 55 dB(A), dvs. något högre än aktuella världen.

Om en av omgivande bebyggelse slutet innergård tillskapas, så innebär detta en bullerfri utevistelseplats för boende i kvarteret. I detaljplaneförslaget anges bestämmelser för bullerdämpande åtgärder i fasad, bestämmelser som motsvarar riksnormen för bullernivå i bostäder inomhus.

Farligt gods på järnväg

Miljökonsekvensbeskrivningen för utbyggnaden av Ostkustbanan beskriver att genom utbyggnaden till dubbelspår uppnås säkerhetshöjande effekter. Förbättrad banstandard leder till minskad risk för urspårningsolyckor.

Bensinstation

Utanför planområdet vid dess sydöstra gräns finns idag en pumpstation för bensin samt en taxirörelse.

Avståndet från pumpstationen till planerad bebyggelse är ca 40 meter. Avståndet 25 meter finns i sprängämnesinspektionens författningssamling *Allmänna råd, SÅIFS 1997:8*.

Enligt brandmyndigheten kan husen placeras på förslaget sätt ca 40 meter från påfyllnadsplatsen för bensin till bensinpumparna.

Trapphusen i de nybyggda husen har två utgångar varav den ena vänder sig från bensinstationen. En gång- och cykeltunnel planeras mellan bensinpump och husfasader, tunneln fungerar som ett skyddande dike.

Enligt Svenska Petroleuminstitutet sker bensingasåterföring från pumparna och tankbilen.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Uppsala stad, samt i enlighet med föreliggande övergripande detaljplaneprogram för Kapellgärdet. Planförslaget innebär inte någon avvikelse från bestämmelser enligt Miljöbalken.

BARN- KONVENTIONEN

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

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Det är viktigt att det finns gott om utrymme för barns behov av skyddade friytor för lek och spel. Detta behov tillgodoses i planförslaget genom stora och störningsfria innergårdar samt genom anläggande av parkmark inom planområdets.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges dock en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

Vegetation

Detaljplaneförslaget möjliggör att den nu till största delen hårdgjorda kvartersmarken kan tillföras ny grönska i form av träd, buskar och gräsytor på planerade förgårdar och innergård. Trädplanteringar längs med Portalgatan förstärker också vegetationsin-slaget i närområdet.

Innergårdarna kommer att kunna planteras med träd och buskar där så är möjligt med hänsyn till underliggande parkeringsgarage.

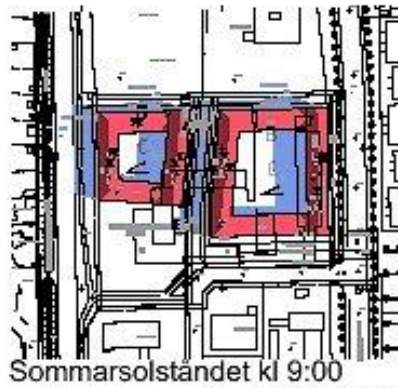
Hälsa

Buller

Den nya bebyggelsen möjliggör ca 270 nya bostäder och/eller verksamhetslokaler inom planområdet. Detta kan innebära uppemot 500 nya fordonsrörelser i närområdet per dygn. Detta skall ställas i proportion till den relativt stora trafik mängd som finns på Vatt-holmavägen i dagsläget.

Solinstrålning

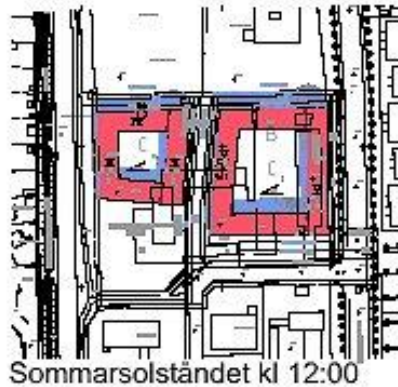
Förslaget visar att en relativt god solinstrålning till gårdarna kan uppnås.



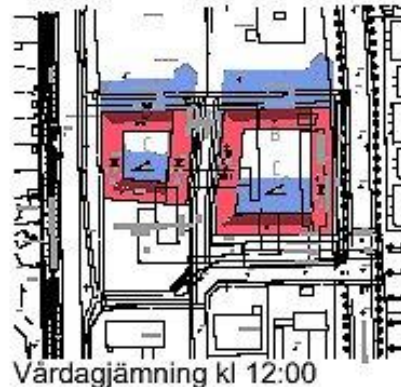
Sommarsolståndet kl 9:00



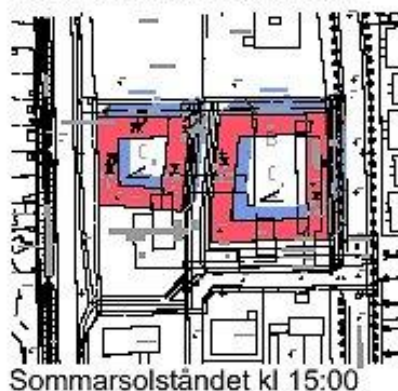
Värdagjämning kl 9:00



Sommarsolståndet kl 12:00



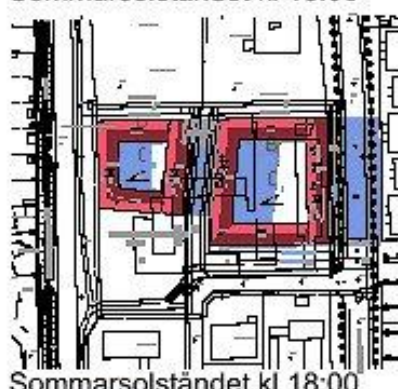
Värdagjämning kl 12:00



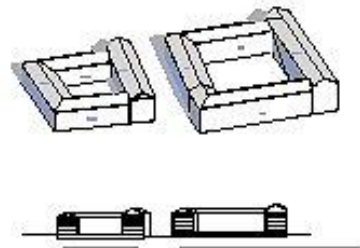
Sommarsolståndet kl 15:00



Värdagjämning kl 15:00



Sommarsolståndet kl 18:00



Dagvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala dagvattennätet

Stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett nytt inslag i stadsbilden, främst från Vattholmavägen, men även från Råbyleden och Väderkvarnsgatan. Det är därför viktigt att utformningen av ny bebyggelse utförs omsorgsfullt.

Sociala konsekvenser

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis ett 500-tal nya boende i ca 270 bostäder. De planerade lägenheterna har varierande storlekar och möjliggör en blandad boendegrupp med äldre, barnfamiljer ungdomar.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och blivande exploatörer. Som underlag har material från PEAB och Arosgruppen Arkitekter AB funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2003

Margaretha Nilsson
planchef

Claes Larsson
planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden för samråd	2003-04-24
Godkänd av Byggnadsnämnden för utställning	2003-09-25
Godkänd av Byggnadsnämnden för antagande	2003-12-18
Antagen av Kommunfullmäktige	2004-08-30
Laga kraft	2004-10-05

Detaljplan för
del av kv Orgeln
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen beräknas vara antagen av kommunalfullmäktige i februari 2004.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren / byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark. Kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark.

El-energi och fjärrvärme tillhandahålles av annan leverantör.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Delar av fastigheterna Kvarngärdet 58:1 utgör enligt planförslaget gatumark och en del utgörs av parkmark och skall därför överlåtas till kommunen.

Avtal skall även träffas med fastighetsägarna till Kvarngärdet 56:2 och 56:3 om tillfart och parkeringslösning i planområdets norra del.

För planens genomförande, vad gäller markparkeringen i planens norra del, krävs att en överenskommelse träffas med berörd markägare om tillfartsgata och eventuella nyttjandeservitut.

EKONOMI

Planekonomi

Detaljplanens genomförande innebär tillskapande av offentlig parkmark för lek och närrekreation inom planområdet gemensam för hela Kapellgårdets tillkommande bostadsbebyggelse. Uppsala kommun tar ut en exploateringsavgift för uppkommande kostnader för förvärv av och iordningställande av parkmarken.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har genomförts med anledning av detaljplanearbetet. Sedan tidigare finns utredningar som berör buller och vibrationer inom bl.a. planområdet till följd av den planerade utbyggnaden av ostkustbanan.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och blivande exploartörer. Som underlag har material från PEAB och Arosgruppen Arkitekter AB funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2003

Margaretha Nilsson
planchef

Claes Larsson
planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden för samråd	2003-04-24
Godkänd av Byggnadsnämnden för utställning	2003-09-25
Godkänd av Byggnadsnämnden för antagande	2003-12-18
Antagen av Kommunfullmäktige	2004-08-30
Laga kraft	2004-10-05