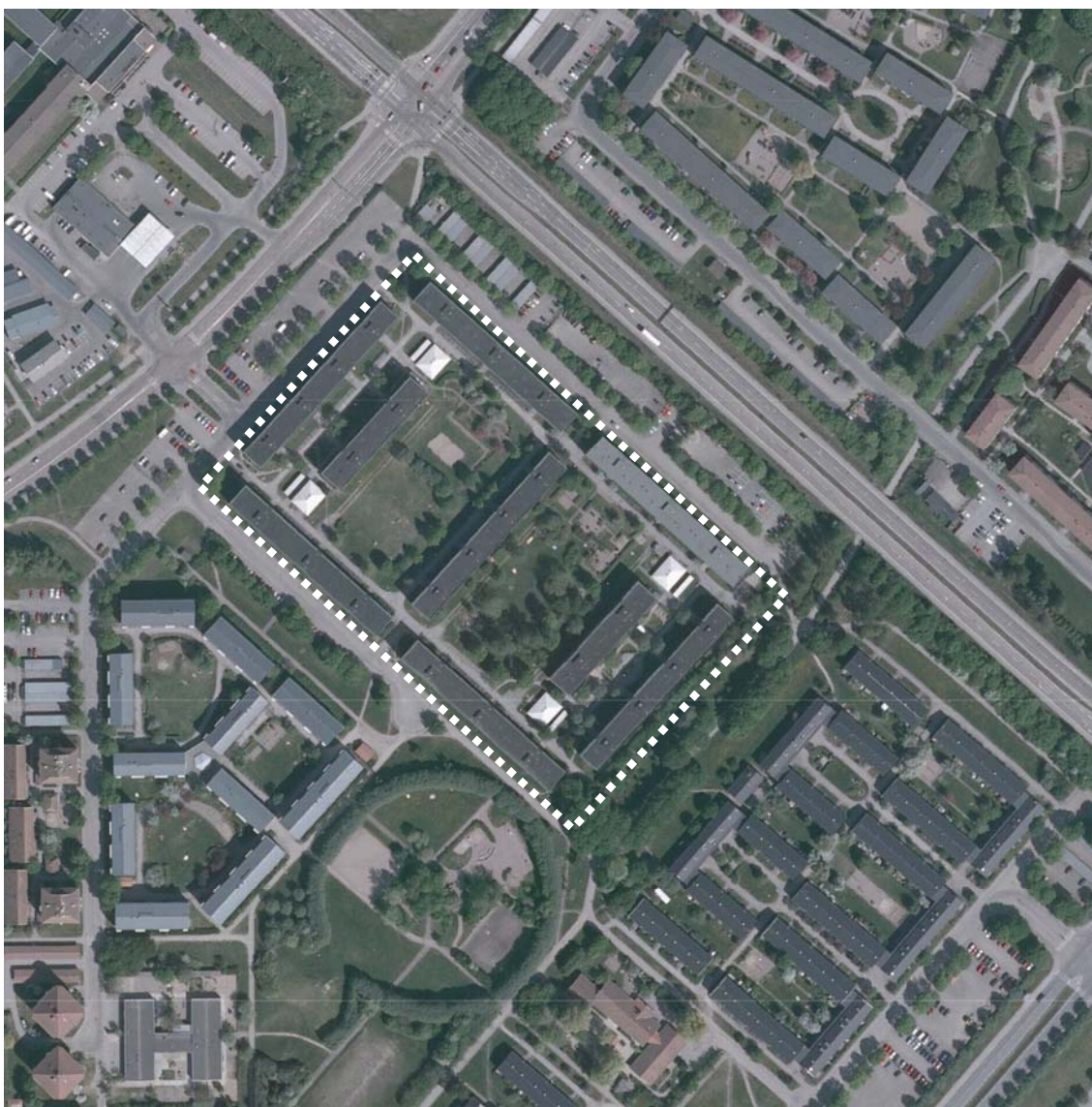


Handläggare
Jenny Andreasson
018-727 47 52

Diarienummer
PLA 2012-020223

Planbeskrivning Detaljplan för kv Kantorn, del av

LAGA KRAFT 2014-06-12



Planområdet är markerat med vit streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens 7 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Planuppdrag	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Bebyggelse och gestaltning	7
Park och naturmiljö	12
Offentlig och kommersiell service.....	13
Friytor.....	14
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Mark och geoteknik	15
Trafik och tillgänglighet.....	15
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	21
Administrativa bestämmelser	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska åtgärder	22
Tekniska åtgärder	22
Ekonomiska åtgärder.....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	24
PLANENS KONSEKVENSER	24
Nollalternativ	24
Miljöaspekter	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	26
Översiktsplan	26
Miljöbalken.....	26

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
- Dagvattenutredning
- Solstudie
- Parkeringsutredning
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex 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, Rikshem.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB. Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra komplettering av bostäder på befintliga bostadsgårdar i kvarteret Kantorn inom fastigheten Kvarngärdet 4:1. Detaljplanen möjliggör byggnation av omkring 200 korridorsrum, 200 familjelägenheter och 200 enrumslägenheter fördelat på cirka 35 000 m² bruttoarea.

Detaljplanen möjliggör också att en del av parken i sydöstra kanten av planområdet mot befintligt gång- och cykelstråk kan övergå till kvartersmark.

MILJÖBALKEN (MB)

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 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 2013-06-27, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte berör några dokumenterade värden för stadsbild eller kulturarv, samt att ingen betydande påverkan på samhälls- och naturresurser, rekreation och friluftsliv eller hälsa och säkerhet kan antas ske. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för dagvattenrecipienten Fyrisån. Ett genomförande av planen ska ta hänsyn till bullersituationen från biltrafik i anslutning till planområdet, samt hantera dagvatten lokalt.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd 2013-09-19.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv. Kantorn 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 2013-07-10 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen.

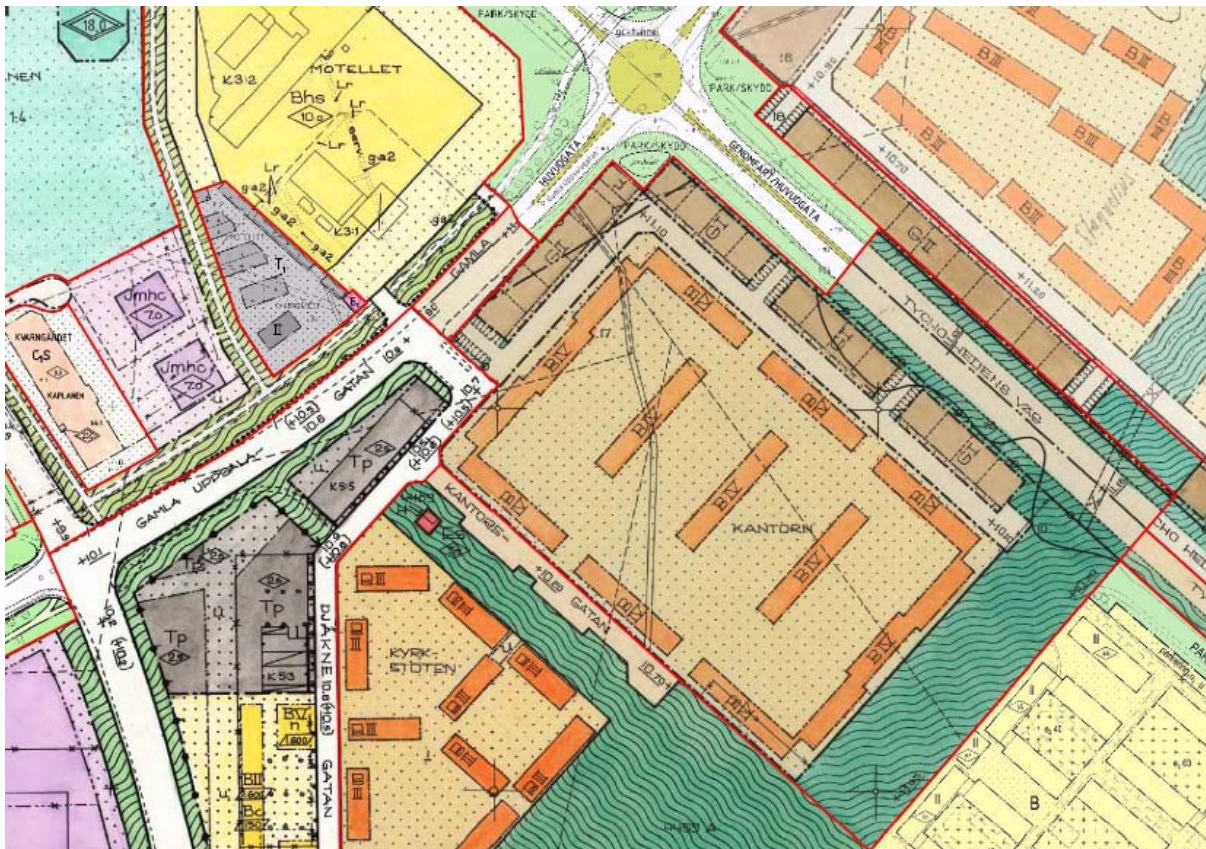
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ligger kvarteret Kantorn inom stadsväven där förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning ska ske. Planområdet ligger i anslutning till det planerade stadsstråket Gamla Uppsalagatan och det nya större utvecklingsområdet längs Tycho Hedéns väg.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, fastställd 1966. Planen anger att området ska användas för bostäder. Bostäder får uppföras i fyra våningar på de byggrätter som markerats på kartan. Övrig mark får inte bebyggas. För sydöstra delen av planområdet gäller stadsplan för del av Kapellgärdet fastställd 1982 samt stadsplan för kvarteret Djäknén m.fl. fastställd 1971. Planerna anger att marken söder om Kantorsgatan ska vara park. De befintliga byggnaderna stämmer inte helt överens med de angivna byggrätterna i detaljplanen vilket gör att det inte finns några ändamålsenliga byggrätter kvar.



Gällande detaljplaner.

Planuppdrag

I planuppdraget (beslut i plan- och byggnadsnämnden 2012-10-29) anges att ny bebyggelse på bostadsgårdarna i kv. Kantorn ska bidra till en variation i utformning och lägenhetstyper. Möjlighet till ny bebyggelse här bör också studeras utifrån solstudier och användning av utemiljön. Behov av lokaler för förskola ska utredas i planarbetet.

Några delar av planområdet som angavs i planuppdraget är inte aktuella att detaljplanelägga vid detta tillfälle. Planläggning för bostäder på fastigheterna Kvarngärdet 4:4 och 5:4 samt del av Kvarngärdet 5:5 och 1:21 måste avvakta ytterligare utredningar av hur Gamla Uppsalagatan ska utvecklas som

stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. För planläggning av parkmarken sydväst om planområdet krävs ytterligare utredningar gällande ledningsflytt, flytt av befintlig nätstation och omdragning av Kantorsgatan. Planområdet är nu begränsat till fastigheten Kvarngärdet 4:1 och en del av parkmarken sydöst om Kvarngärdet 4:1.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger inom fastigheten Kvarngärdet 4:1 och begränsas av Kantorsgatan som löper runt kvarteret på tre sidor. Planområdet ligger i nära anslutning till Gamla Uppsalagatan i nordväst och Tycho Hedéns väg i nordöst. Ut mot både Gamla Uppsalagatan och Tycho Hedéns väg ligger fastigheter med markparkering som kan bli aktuella för bostadsbebyggelse i framtiden. Planområdet omfattar ca 4,5 hektar och ligger ungefär 2,5 km från Uppsala centrum.



Planområdet är markerat med streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 4:1 ägs av Rikshem. Omkringliggande park på fastigheterna Kvarngärdet 1:21, 1:22 och 1:25 ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

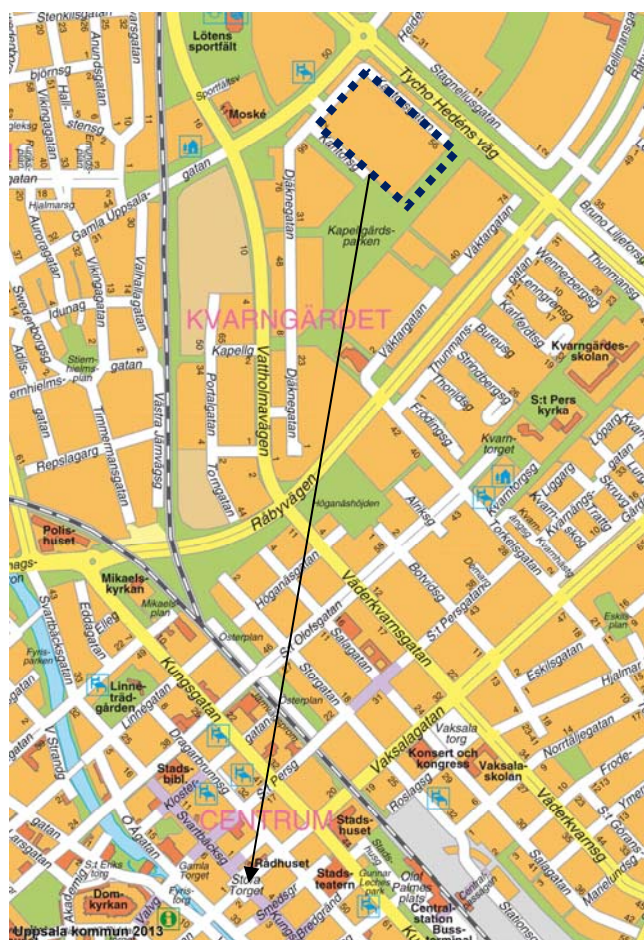
Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns idag cirka 1 000 studentbostäder. Planområdet är beläget i ett område med flera andra studentbostadsområden från 1960- och 1970-talen. Området har en storskalig karaktär med stora mellanrum mellan byggnaderna och mycket grönska.

Befolkningen väntas öka i området kring Kvarngärdet de närmsta åren till följd av flera planerade bostadsprojekt. Planområdet ligger i anslutning till Gamla Uppsalagatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk med bostäder och lokaler längs med gatan. I nordost ligger Tycho Hedéns väg som är utpekad som ett nytt större utvecklingsområde i översiktsplanen. Söder om planområdet ligger den nyligen upprustade Kapellgårdsparken med lekpark, skatepark och bollplaner. Kapellgårdsparken utgör en del av ett stråk med grönområden och leder vidare till Bellmansparken och Gränbyparken.

Området ligger i anslutning till kollektivtrafik med busshållplats på Gamla Uppsalagatan, samt i anslutning till stadens infrastruktur med gator och cykelbanor.



Planområdet i förhållande till Uppsala centrum.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med studentbostäder som uppfördes i fyra våningar 1966. Inne på gårdarna finns fyra envåningshus som rymmer cykelparkering och sopsortering. En restaurang finns inne i kvarteret. Planområdet präglas av en storskalighet med långa fasader och stora gårdar. Kvarteret

är slutet med otydliga entréer in i kvarteret och med alla bostadsentréer placerade inne på gårdarna. En upprustning av fasaderna genomfördes år 2000.

Förändringar

BC Bostäder. Lokaler för centrumändamål får finnas. Detaljplanen möjliggör ett mer levande kvarter under fler timmar på dygnet genom att tillåta en blandning av bostäder och centrumverksamhet.

Byggrätterna är utformade med marginal för att ge viss flexibilitet för om- och nybyggnation med syftet att inte försvåra projekteringen.

 Byggnader får inte uppföras för att bevara entréerna till kvarteret och passagerna igenom det.

 Marken får endast bebyggas med enstaka mindre komplementbyggnader i en våning. Grönytorna inne i kvarteret är en viktig kvalitet för de boende och bestämmelsen garanterar en minsta gårdsstorlek. En större sammanhängande gräsyta krävs för utrymmeskrävande aktiviteter såsom sport och lek för avkoppling och rekreation.



Situationsplan som visar föreslagna nya byggnader i ljusgrått och befintliga byggnader i mörkgrått, samt utformning och användning av gårdar. Husen på den norra gården är ett exempel på utformning, de kan till exempel också placeras som på den södra gården. Illustration utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB. Observera att norr inte är orienterat uppåt i illustrationen.

- IV-VI De befintliga fyrvåningsbyggnaderna får byggas på i en till två våningar för att ge de befintliga längorna variation.
- e₂ 00 Del av egenskapsområde i procent som får vara max fyra våningar. Detta gäller påbyggnad på de befintliga byggnaderna och syftar till att säkerställa en variation i höjd samt solinstrålning på gårdar och gator.
- e₃ 400 Största tillåtna byggnadsarea per byggnad för byggrätterna på den norra gården är 400 m². Bestämmelsen säkerställer en mindre skala, som liknar den på södra gården.
- e₄ 800 Största totala byggnadsarea i kvadratmeter. Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt stor del av gården blir kvar. Ytan som sparas för gård är lika stor som på södra gården.

Byggrätterna på den norra gården möjliggör att de nya byggnaderna kan placeras på flera sätt. Två exempel visas i illustrationen nedan.

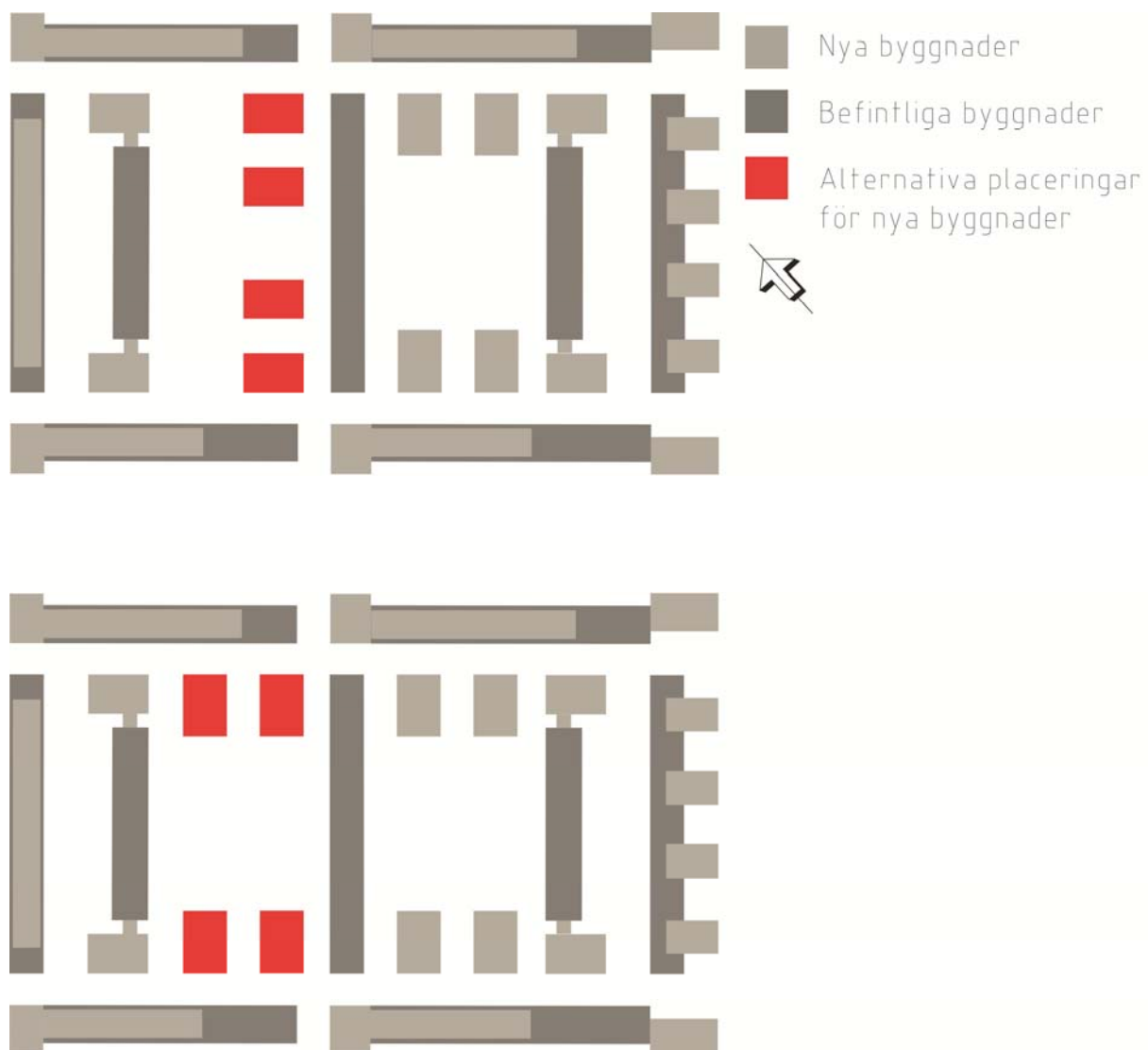
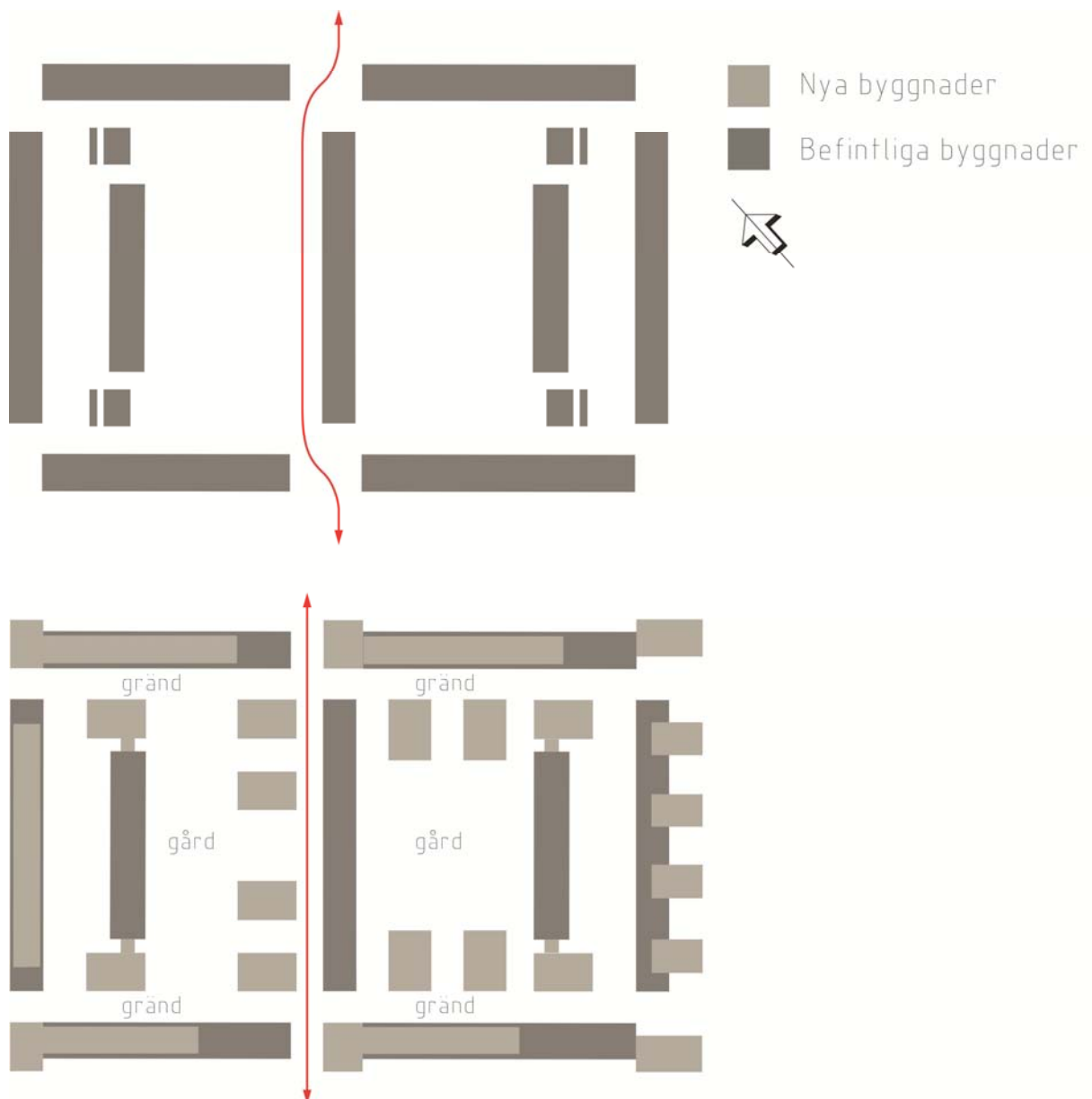


Illustration där de röda byggnaderna visar två alternativa utformningar av den norra gården som planen medger. Observera att norr inte är orienterat uppåt i illustrationen.

- IV, VI De nya byggnaderna får varierande höjder mellan fyra och sex våningar. Tilläggen på gårdarna har en mindre skala och tätare placering jämfört med den befintliga bebyggelsen, vilket möjliggör en intimare skala som inte finns i kvarteret idag. De olika våningsantalen och den mindre skalan syftar till att bryta av storskaligheten och ge variation i kvarteret. De accenter som föreslås få höja sig två våningar över befintliga fyravåningslängor syftar till att markera entréerna till kvarteret. De befintliga entréerna är otydliga.
- e₁ 9500 Bebyggelsens omfattning anges som största sammanlagda bruttoarea (BTA) i kvadratmeter. Detta gäller den utökade byggrätten i sydöst, där vad som tidigare var park övergår till kvartersmark. Byggrätten syftar till att möjliggöra för nya och befintliga fasader att öppna upp sig mot gång- och cykelstråket. Att ge kvarteret Kantorn en framsida mot parken kan aktivera stråket och bidra till en tryggare passage här.
- f Fasader mot sydost ska utformas med uteplatser eller balkonger. Den befintliga gång- och cykelbanan i sydöst kan idag upplevas som otrygg. Genom att ge kvarteret en öppnare karaktär mot parkstråket kan det aktiveras och bli mer levande.
- V₂ Fjärde våningen ska vara indragen från fasadliv mot gård och mot gränd. Detta gäller för de nya byggnaderna inne på gårdarna. Gränderna är markerade i illustrationen nedan. Bestämmelsen syftar till att låta de nya byggnaderna möta gårdarna och gränderna med en mindre skala, så att våningsantalet upplevs som lägre från marknivå, samtidigt som en höjd på fyra våningar tillåter att ett större antal lägenheter kan tillskapas. Indraget hjälper också solen att nå ned till gårdarna.
- V₃ Passage om minst 10 meter ska finnas. Planen reglerar att entréerna mitt på kvarteret kan flyttas så att de blir tydligare. Ett mer orienterbart stråk kan då skapas tvärs igenom kvarteret.



Den övre illustrationen visar befintliga entréer till kvarteret. Den undre illustrationen visar nya entréer som möjliggörs i planen. Illustrationen visar också de nya gränder som skapas i och med de nya byggnaderna på gården. Observera att norr inte är orienterat uppåt i illustrationen.



Illustration som visar exempel på hur norra gården kan utformas med nya byggnader, utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB.



Illustration som visar norra gränden med nya byggnader, utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB.

Park och naturmiljö

Förutsättningar

Längs planområdets sydöstra sida löper ett grönstråk som kopplar ihop den nyligen upprustade Kapellgårdsparken söder om planområdet med Bellmansparken och vidare grönområden i nordost. Det sammanhängande grönstråket är allmän plats och värdefullt ur både ett arkitekturhistoriskt och ett tillgänglighetsperspektiv. I grönstråket finns en gång- och cykelbana som löper under Tycho Hedéns

väg och vidare norrut genom parkrummet. Parkstråket på sträckan längs planområdet kan i dagsläget upplevas som otryggt. Sträckan används som passage för cyklister och fotgängare samt för rekreation för boende i det omedelbara närområdet.

Förändringar

En åtta meter bred remsa av parken sydost om planområdet om cirka 1 300 m² övergår till kvartersmark för bostäder med möjlighet till lokaler för centrumändamål. Detaljplanen möjliggör en ny framsida mot parken så att stråket kan aktiveras och bidra till en tryggare passage. Planens genomförande förutsätter att fastighetsgränsen flyttas från 4,5 meter från befintlig fasad till att ligga 12,5 meter från befintlig fasad. Mellan gång- och cykelbanan och den nya fastighetsgränsen behålls en 15 meter bred remsa av parken så att kopplingen mellan stadsdelens parkområden fortsätter att vara tydlig.



Illustration som visar parkstråket i sydöstra delen av planområdet med nya byggnader, utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Idag finns en restaurang i källarplan i ett av bostadshusen inne på den norra gården. De nya bostäderna i kvarteret Kantorn ger upphov till behov av nya förskoleplatser. Planområdet har begränsats till att endast omfatta Kvarngärdet 4:1 och det är viktigt att bibehålla tillräckligt stora bostadsgårdar för de boende i kvarteret Kantorn när de nya byggnaderna har uppförts. Därför bedöms det inte vara lämpligt att planlägga för förskola inne på de befintliga gårdarna. Det finns möjligheter att planlägga för förskola i närområdet i framtiden.

Förändringar

- C Detaljplanen tillåter lokaler för centrumändamål för att möjliggöra utveckling av levande bottenvåningar i kvarteret.

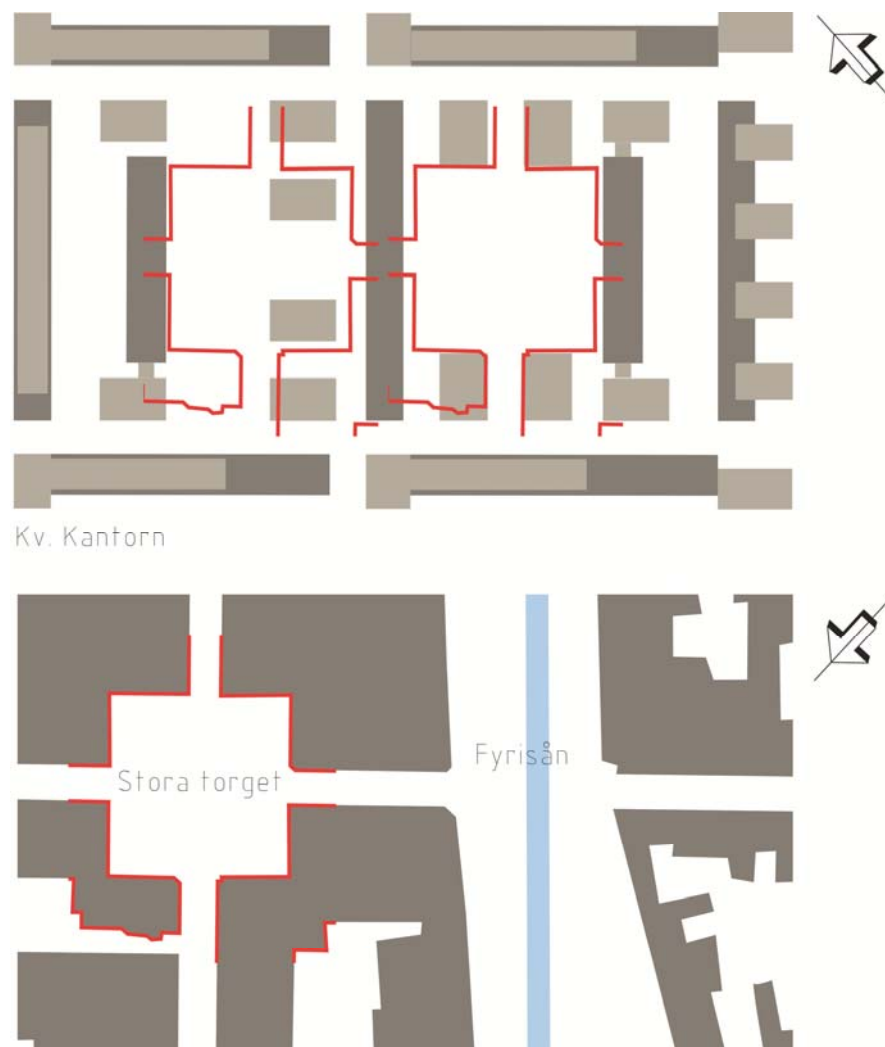
Friytor

Förutsättningar

I det befintliga kvarteret finns två stora bostadsgårdar som används för solbad, spontanidrott, grillning, picknick, och andra sociala aktiviteter. Bostadsgårdarna är en tillgång för de boende som hyr små lägenheter.

Förändringar

gård Bostadsgård. Planteringar och en större sammanhängande gräsyta med plats för utevistelse, sport och lek ska finnas för att säkerställa god kvalitet på bostadsgårdarna. Övan nämnda aktiviteter för avkoppling och rekreation ska kunna ske också efter utbyggnad av kvarteret.



Storleksjämförelse mellan de förtätade gårdarna i kvarteret Kantorn och Stora torget i Uppsala. Observera att norr inte är orienterat uppåt i illustrationerna.

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 avhjälpna hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Då höjdskillnaderna i kvarteret är små idag är gårdar och entréer tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är också god tillgänglighet mellan bostadsgårdarna och det omgivande parkområdet.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Bjerking AB (2013-08-26) för att identifiera och avgränsa markföroreningar i kvarteret. Undersökningen visar att marken består av postglacial lera i den övre delen. Lermäktigheten varierar från cirka 10 meter upp till 20 meter inom planområdet. Generellt minskar lermäktigheten norrut inom planområdet. I den västra delen av fastigheten är leran fast till 1 meters djup följt av lös lera till 8–13 meter. I den östra delen består marken av fast lera till omkring 1,5 meter följt av lös lera till 11–15 meter.

Befintliga byggnader inom kvarteret är grundlagda med hjälp av stödpålar. Även grundläggning av nya tyngre byggnader kommer att kräva pålning.

Grundvattennivån beräknas ligga på cirka 2,8 meters djup under markytan inom planområdet. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gamla Uppsalagatan som löper nordväst om planområdet är bred och omges till stora delar av parkeringsplatser. Gatan har idag cirka 9 000 trafikrörelser per dag väster om Tycho Hedéns väg. I översiktsplanen är Gamla Uppsalagatan utpekad som ett stadsstråk. Tycho Hedéns väg (tidigare E4:an) som löper längs planområdets nordöstra sida är starkt trafikerad, med ca 16 000 trafikrörelser per dag söder om Gamla Uppsalagatan. Vägen är utpekad som ett större utvecklingsområde där omvandling till en gata med mer stadslik karaktär planeras.

Kantorsgatan som avgränsar planområdet på nordöstra, nordvästra och sydvästra sidan har ett litet lokalt trafikflöde.

Busshållplats finns strax utanför planområdet på Gamla Uppsalagatan.

Mellan planområdet och Gamla Uppsalagatan samt Tycho Hedéns väg finns idag ett överskott av bilparkeringar. De är tillgängliga för de boende i kvarteret.

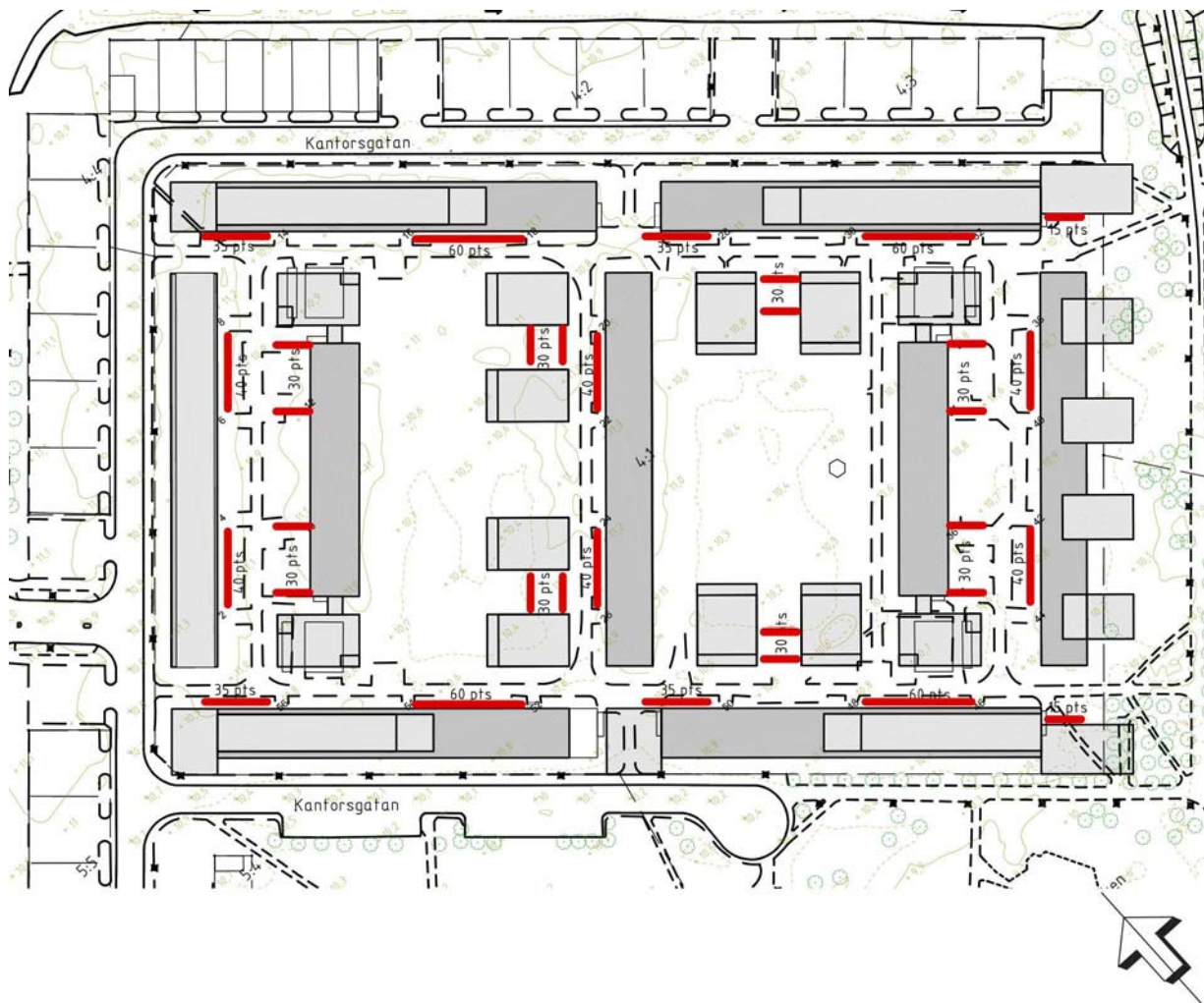
Gång- och cykelvägar från centrum löper genom Kapellgårdsparken och når planområdets södra sida. Inga cykelvägar finns igenom kvarteret idag. Cykelparkeringar för boende i kv. Kantorn finns idag inom planområdet.

Förändringar

Gatunätet påverkas inte av föreslagen bebyggelse. Aktuella trafikflöden bedöms inte öka på Gamla Uppsalagatan eller Tycho Hedéns väg. Trafikflöden på Kantorsgatan bedöms endast påverkas marginellt i och med den nya bebyggelsen.

När utbyggnad sker i kvarteret kan de befintliga bilparkeringarna förtätas för att täcka det utökade behovet. Dock bedöms det inte lämpligt att utöka parkeringsytan då helhetsmiljön kring planområdet redan idag domineras av parkeringar ut mot Gamla Uppsalagatan och Tycho Hedéns väg.

Detaljplanen ska möjliggöra tillräckligt många cykelparkeringsplatser inom fastigheten i enlighet med Uppsalas nya parkeringsnorm för cykel. De boende i kvarteret är till stor del studenter vars huvudsakliga fortskaffningsmedel är cykel och kollektivtrafik.



Cykelparkeringsutredning där de röda markeringarna visar plats för ca 900 cykelplatser, korttidsuppställning. Långtidsuppställning kan lösas i källarplan på befintliga och nya byggnader. Utredning utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB. Observera att norr inte är orienterat uppåt i illustrationen.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

En bullerutredning har utförts av Bjerking AB (2013-12-17). Bullernivåerna vid fasad mot Gamla Uppsalagatan och Tycho Hedéns väg har ekvivalenta nivåer mellan 57 dBA och 63 dBA. Maximal ljudnivå blir högst 70 dBA vid dessa fasader. Fasaderna mot bostadsgårdarna, mot Kantorsgatan samt mot parken i sydöst har alla en ekvivalent nivå som är lägre än 55 dBA och en maximal ljudnivå som är lägre än 65 dBA.

Solinstrålning

Befintliga gårdar är stora och solinstrålningen god.

Markföroreningar

En geoteknisk undersökning bör utföras som en del av fortsatt projektering av området för att bestämma pållängder för grundläggning. Dispens måste sökas för denna typ av grundläggning i det yttre vattenskyddsområdet. Marken ska från föroreningssynpunkt uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas.

Luft

Planområdet ligger nära Kapellgårdsparken och breda gator med god luftväxling. Planförslaget medger endast förtätning inne i det befintliga kvarteret och förändrar inte luftväxlingen. Det bedöms inte finnas risk att riktvärdena för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Aktuella mätningar för 2013 utförda av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalten inom planområdet ligger på 18–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) det 8:e värsta dygnet. Miljö kvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 7 dagar per år. För de aktuella sträckorna på Tycho Hedéns väg och Gamla Uppsalagatan ligger dygnsmedelvärdet på 24–36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Dygnsmedelvärdet för partiklar inom planområdet ligger enligt aktuell mätning på 18–22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 36:e värsta dygnet. Miljö kvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 35 dagar per år. För de aktuella sträckorna på Tycho Hedéns väg och Gamla Uppsalagatan ligger dygnsmedelvärdet mellan 18–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Brand

För att möjliggöra utrymning från bostadshus med fler än fyra våningar erfordras antingen brandsäkra trapphus av typen Tr1 eller Tr2, alternativt räddningsvägar och uppställningsplatser för brandförsvarets höjdfordon.

Förändringar

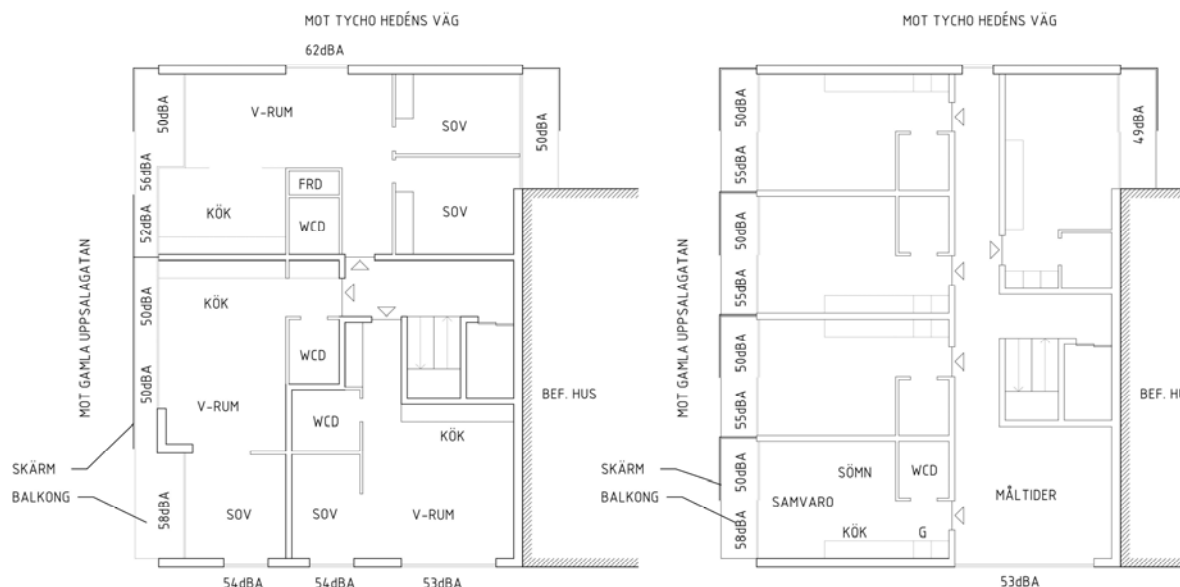
Störningsskydd mot buller

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärdena för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 *Buller i planeringen*). Avstegen motiveras av att planområdet redan är bebyggt och att förtätning av befintliga områden stöds i översiktsplanen. Nära anslutning till kollektivtrafik, befintlig och framtida planerad, är en ytterligare motivering till bostäder i detta läge.

- v_1 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 ekvivalent nivå (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.

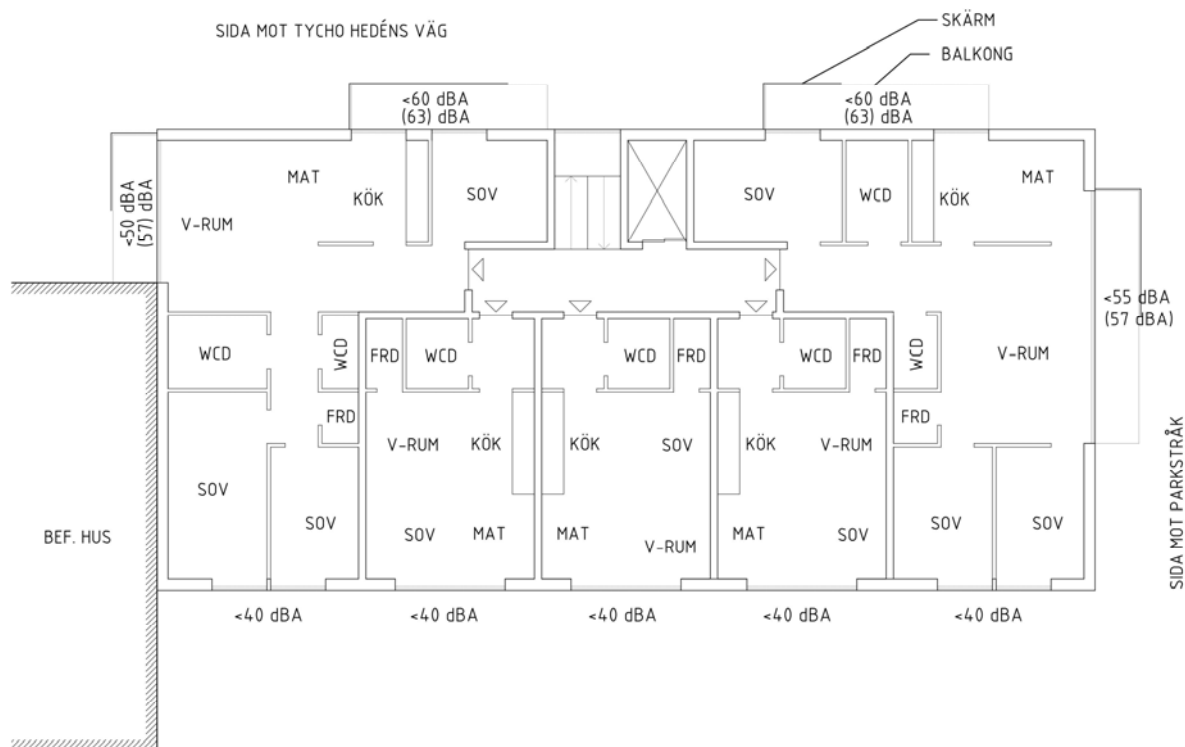
Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården. Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Bullerutredningen visar att tyst eller ljuddämpad sida kan skapas.



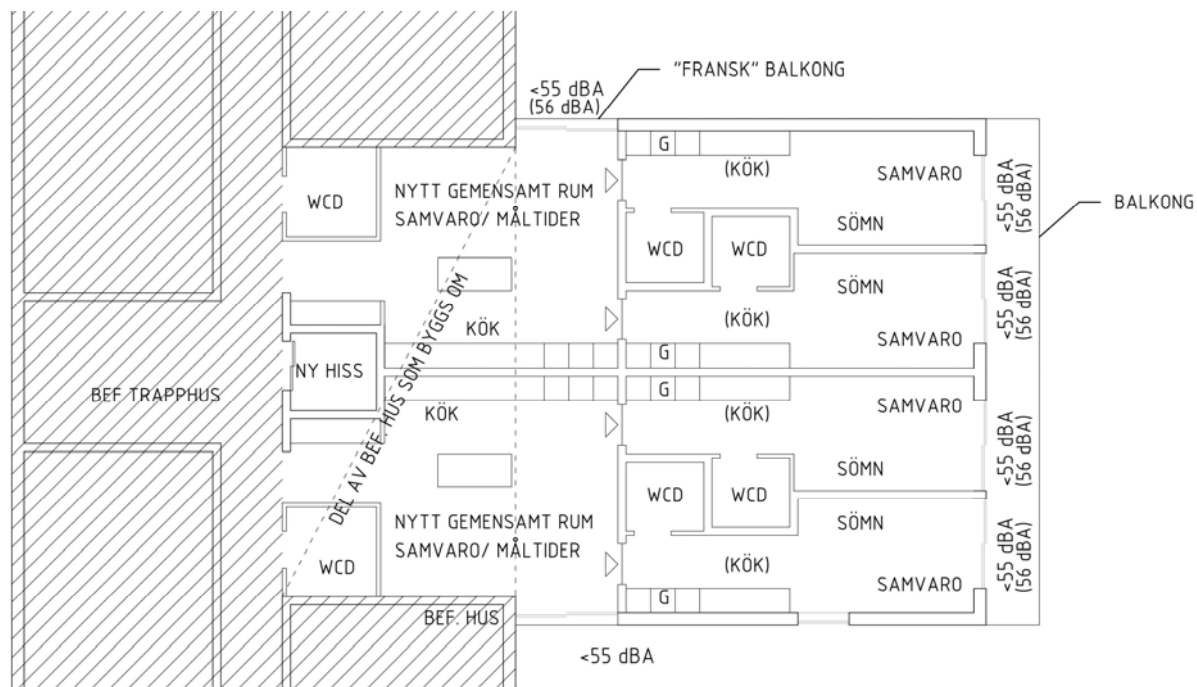
Planlösningar som visar hur bullerriktlinjerna för avsteg uppnås för lägenheter i tillbyggda delar. De redovisade värdena är ekvivalenta ljudnivåer. Illustrationen är utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB och Bjerking.



Planlösningar som visar hur bullerriktlinjerna för avsteg uppnås för lägenheter i påbyggda delar på befintliga huskroppar mot Tycho Hedéns väg. De redovisade värdena är ekvivalenta ljudnivåer. Siffror inom parentes är bullernivån utan bullerdämpande åtgärd. Illustrationen är utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB och Bjerking.



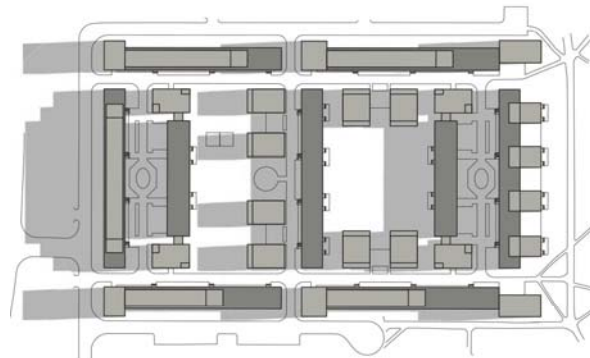
Planlösningar som visar hur bullerriktlinjerna för avsteg uppnås för lägenheter i utbyggda delar mot Tycho Hedéns väg och mot befintligt parkstråk. De redovisade värdena är ekvivalenta ljudnivåer. Siffror inom parentes är bullernivån utan bullerdämpande åtgärd. Planerna är utförda av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB och Bjerking.



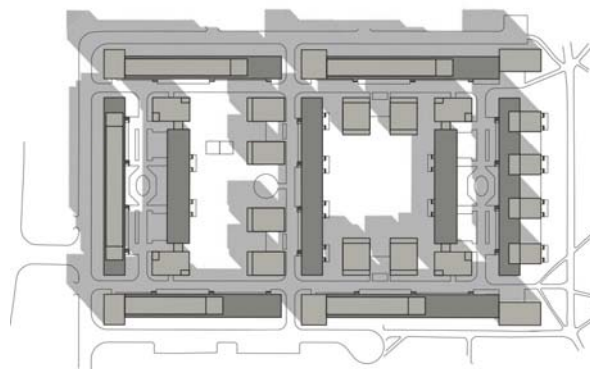
Planlösningar som visar hur bullerriktlinjerna för avsteg uppnås för lägenheter i utbyggda delar mot befintligt parkstråk. De redovisade värdena är ekvivalenta ljudnivåer. Siffror inom parentes är bullernivån utan bullerdämpande åtgärd. Planerna är utförda av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB och Bjerking.

Solinstrålning

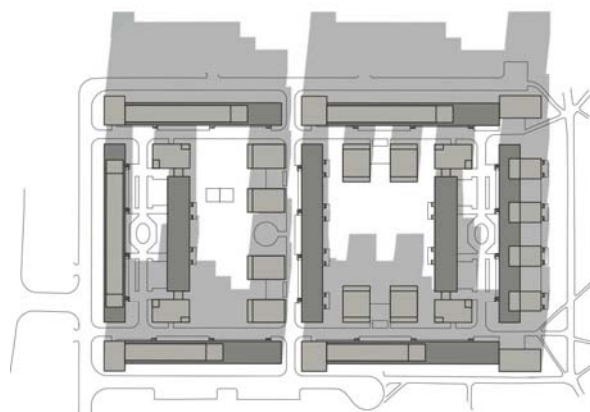
Solstudier har gjorts för att se hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse samt hur solförhållandena på gårdarna blir. Indrag av de översta våningarna för nya byggnader inne på gårdarna samt variation i höjd säkerställer att gårdarna blir fortsatt solbelysta.



Vårdagjämning 09:00 ▲



Vårdagjämning 12:00



Vårdagjämning 15:00



■ Nya byggnader
■ Befintliga byggnader

Solstudie utförd av Hans Berndtsson Arkitektkontor AB. Observera att norr inte är orienterat rakt uppåt.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten och avlopp, dagvatten

Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenområde inom den yttre skyddszonen anger bland annat hur avloppsledningar för hushållsspillvatten ska hanteras. Det föreskrivs också att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.

Ledningar för vatten-, spill-, och dagvatten finns i Kantorsgatan, samt i parken sydöst om planområdet. Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät.

En dagvattenutredning har gjorts av Bjerking AB (2013-08-26). Den visar att ytvattnet idag avbördas med det befintliga dagvattensystemet eller sjunker ned i fyllning och mulljordslager. Det dimensionerade flödet från planområdet beräknas öka från cirka 370 liter/sekund till cirka 439 liter/sekund i och med den planerade nybyggnationen. Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som är belagd med miljö kvalitetsnorm. Fyrisån har måttlig ekologisk status samt god kemisk status enligt de riktvärden som miljö kvalitetsnormen anger. Både den ekologiska och den kemiska statusen riskerar att inte uppnå de riktvärden som miljö kvalitetsnormen anger till år 2015.

Förändringar

Vatten och avlopp, dagvatten

Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät för vatten och avlopp. De befintliga dagvattenledningarnas kapacitet är begränsad och dagvattnet från området ska därför fördröjas och utjämnas för att inte påverka Fyrisåns status. Planens genomförande förutsätter att de befintliga VA-ledningarna i planområdets sydöstra del flyttas.

n_1 Fördröjning av dagvattnet är en förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår. Därför ställs krav på att fördröjningsmagasin om 100 m³ ska anläggas. Magasinet kan delas upp på mindre enheter.

Kravet på magasinstorlek utgår från ett maxflöde på 318 liter/sekund, där 281 liter/sekund får släppas ut från de befintliga byggnader som ligger ut mot gator och park. 37 liter/sekund får släppas ut från innergårdarna och resterande byggnader.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra vid allmänna gator utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Stationer för sopsortering ska anordnas inom planområdet. Planen föreslår att sopsortering förläggs till nya eller befintliga byggnader längs Kantorsgatan. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

El

Idag finns en nätstation strax väster om planområdet inom fastigheten Kvarngärdet 5:4 som försörjer byggnaderna på Kvarngärdet 4:1 med el. Denna station kan bytas ut till en större för att försörja också de nya bostäderna inom planområdet. Den nya nätstationen kan placeras inom samma fastighet. För att klara belastningsökningen inom planområdet efter utbyggnad reserveras plats för ett nytt markkabelnät i befintliga och nya gång- och cykelbanor.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Kantorsgatan med kapacitet att ansluta den planerade bebyggelsen.

Tele och bredband

I södra delen av planområdet finns ledningar för datatrafik som ansluter till befintliga byggnader. Dessa har kapacitet att också ansluta till ny bebyggelse inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för de nya ledningar som krävs för att nå de nya byggnaderna.

Administrativa bestämmelser

Befintlig tomtindelning (som gäller som fastighetsindelningsbestämmelse på detaljplan sedan 2 maj 2011) upphör att gälla. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan. Fastigheten Kvarngärdet 4:1 har bildats helt i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna och det finns därmed inget behov av att behålla dessa bestämmelser som ett genomförandemedel eller som bevarandeinstrument av särskild karaktär.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

Markföroreningar

Marken ska från föroreningssynpunkt uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas.

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

Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2013-07-04:

- Uppsala Vatten och Avfall AB. Nybyggnation i planområdets sydöstra del förutsätter att vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar flyttas här.
- Vattenfall Värme AB. Fjärrvärmeledning ansluter till befintlig bebyggelse i södra hörnet av planområdet. Denna ledning kan i samband med nybyggnation behöva läggas om.
- Skanova. Telekablar ansluter till befintlig bebyggelse i södra delen av planområdet. Dessa ledningar kan komma att påverkas då nya byggnader uppförs här.
- Tele2. Kabelteveledningar ansluter till planområdet via byggnader i södra delen av planområdet. Dessa kan komma att påverkas då nya byggnader uppförs här.
- Uppsala universitet. Kabel för data ansluter till befintlig bebyggelse i södra hörnet av planområdet. Denna ledning kan i samband med nybyggnation behöva läggas om.
- Uppsala kommun. Ledningar för gatubelysning ligger i Kantorsgatan på tre sidor om planområdet, samt i gång- och cykelstråket i parkmarken sydost om planområdet. Ledningarna i sydöstra delen av planområdet kan komma att påverkas vid nybyggnation här.
- Vattenfall Eldistribution AB. Elledningar ansluter till befintlig bebyggelse längs Kantorsgatan och in i området. Dessa ledningar kan komma att behöva läggas om i samband med nybyggnation.

Det kan finnas ytterligare, för 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

Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät för vatten och avlopp. De befintliga dagvattenledningarnas kapacitet är dock begränsad. En förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår är därför att dagvattnet från området fördröjs och jämnas ut. Lösning för detta ska redovisas i bygglovskedet. Befintliga ledningar i planområdets sydöstra del måste flyttas innan nybyggnation kan påbörjas.

Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenområde inom den yttre skyddszonen anger bland annat hur avloppsledningar för hushållsspillvatten och industriavloppsvatten ska hanteras. Det föreskrivs också att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.

Radon

Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning m.m.

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

Delar av parkmark inom fastigheterna Kvarngärdet 1:22 och 1:25 kommer att överföras till byggherrens kvartersmark inom Kvarngärdet 4:1.

Upphävande av tomtindelning

Gällande tomtindelning för Kvarngärdet 4:1 som fastställdes 1966-09-15, akt 0380-1/KV4 upphävs genom att en administrativ bestämmelse förs in på plankartan. Tomtindelning gäller som fastighetsindelningsbestämmelse på detaljplan sedan 2 maj 2011. Fastigheten Kvarngärdet 4:1 har bildats helt i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna och det finns därmed inget behov av att behålla dessa bestämmelser som ett genomförandemedel eller som bevarandeinstrument av särskild karaktär.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheten Kvarngärdet 4:1 kommer att utökas med 8 meter i sydöstra delen av planområdet. Parken på allmän plats kommer att minska i samma omfattning. Cirka 1 300 m² övergår från allmän plats till kvartersmark.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är att befintlig detaljplan fortsätter att gälla. Detta innebär att det inte finns någon byggrätt kvar inom Kvarngärdet 4:1. Möjligheten att förtäta de befintliga bostadsgårdarna i kvarteret Kantorn uteblir.

Miljöaspekter

Stadsbild

Det finns förutsättningar för att stadsbilden kan påverkas i positiv riktning då den befintliga bebyggelsen kompletteras med nya byggnader som ger området en eftersträvt variation.

Rekreation och friluftsliv

Befintligt parkstråk med gång- och cykelbana sydost om planområdet behåller samma funktion som tidigare, det kopplar samman Kapellgårdsparken med Bellmansparken.

Mark och vatten

Detaljplanen reglerar att dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten för att inte påverka dagvattensystemet eller vattenkvaliteten på recipienten Fyrisån i negativ riktning.

Resurshushållning

Samhällsresurser

Planområdet är lokaliserat i närheten av Uppsala centrum. Kollektivtrafiken är god, busshållplats finns på Gamla Uppsalagatan. Befintliga system för VA, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för god resurshushållning.

Grundvatten

Förutsatt att gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde följs bedöms inte planens genomförande innebära någon negativ påverkan på mark- och vattenresurserna.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet, rörelse och aktivitet

Kopplingen mellan kv. Kantorn och Kapellgårdsparken stärks då planen möjliggör en tydligare utformning av entré i mitten av kvarteret mot parken. Ett tydligare stråk tvärs genom kvarteret ökar också orienterbarheten.

Byggskedet

Byggskedet kan komma att ge upphov till störningar för boende i kvarteret. Störningarna bedöms dock inte vara större än vid ett normalt byggprojekt.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

I sydöstra delen av planområdet övergår en del av parken till kvartersmark för att möjliggöra nybyggnad mot det befintliga gång- och cykelstråket. Genom att de nya fasaderna ska utformas med uteplatser eller balkonger får kvarteret en öppnare sida mot stråket och kan aktivera det. Detta möjliggör en tryggare passage för cyklister och fotgängare här.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör ökad orienterbarhet inne i kvarteret då entréerna till kvarteret och gårdarna kan byggas om och bli mer överskådliga.

Barnperspektiv

De befintliga bostadsgårdarna är fortsatt bilfria och rymliga med plats för lek. Söpbilar kommer inte längre att behöva köra in på gårdarna i och med att den nya planen genomförs. De befintliga sophusen inne på gårdarna kan ersättas med nya i utkanten av kvarteret mot Kantorsgatan. Detta möjliggör ökad säkerhet för barn som rör sig på gårdarna. Som komplement till bostadsgårdarna kan barn nå Kapellgårdsparken, i omedelbar närhet av området, utan att behöva passera större gator.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte bostädernas upplåtelseformer.

Mötesplatser och stadsliv

Bostadsgårdarna fungerar idag som gemensamma mötesplatser för de studenter som bor i kvarteret, och är av stort värde. Här finns möjlighet att utföra spontanidrott, plats för solbad, grillning, picknick, och andra sociala aktiviteter. Gårdsrummens nya utformning i och med kompletteringen av fler bostäder utformas på ett sådant sätt att dessa kvaliteter behålls. Mellan de mindre huskropparna skapas också en ny typ av utemiljö i kvarteret som är mer småskalig och som kan inbjuda till flera olika typer av aktiviteter på gårdarna. Planen ger möjlighet till lokaler för gemensamhetsutrymmen samt centrumverksamhet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanens inriktning att komplettera med bostäder på befintliga bostadsgårdar i kv. Kantorn bedöms överensstämma med översiktsplanen som anger att förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning ska ske inom stadsväven och i anslutning till planerade stadsstråk och nya större utvecklingsområden.

Miljöbalken

Detaljplanen 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 länsstyrelsens förordnande om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Dispens måste sökas för grundläggning genom pålning i det yttre vattenskyddsområdet.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala i april 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Jenny Andreasson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2013-09-19 |
| • granskning | 2014-02-13 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2014-05-15
Laga kraft:	2014-06-12