



Detaljplan för kvarteret Gimo, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-06-16



Handläggare: Anna Hellgren

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 46 31

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
MILJÖBALKEN	1
MB 3 kap	1
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	1
ÖP	1
Program	2
Detaljplaner	2
STADSBYGGNADSVISION	2
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	2
Plandata	2
Allmän områdesbeskrivning	3
Stadsbild och kulturarv	3
Bebyggelse och gestaltning	4
Offentlig och kommersiell service	6
Mark och geoteknik	8
Vegetation och friytor	8
Tillgänglighet för funktionshindrade	9
Järnvägstrafik	13
Trafik och tillgänglighet	9
Parkering	12
Miljöstörningar, hälsa och säkerhet	14
Teknisk försörjning	16
PLANENS KONSEKVENSER	18
Miljöaspekter	18
Sociala aspekter	20
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	20
Översiktsplan	20
Miljöbalken	21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
Tidplan	1
Genomförandetid	1
Ansvarsfördelning	1
Huvudmannaskap	1
Avtal	1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	1
Tomtindelning	2
UTREDNINGAR	2
Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan	2
Ledningar	3
EKONOMISKA FRÅGOR	4
Ledningar	4

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning*
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*

* Handlingar som finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, 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.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden, JM och HSB.

Bjerking AB har ansvarat för underlagsmaterial och tekniska utredningar:

- Illustrationsplan, illustrationer
- Bullerutredningar
- Miljötekniska markundersökningar

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att omvandla ett område för industriverksamhet till bostadskvarter. Planförslaget innehåller cirka 550 bostäder. Byggnaderna föreslås vara i huvudsak mellan fyra och sex våningar med möjlighet till centrumändamål såsom handel eller annan service i bottenvåningar mot Fyrisvallsgatan. Inom området finns också möjlighet till lokaler för förskola i bottenvåning på bostadshus. Bostadsparkering föreslås i garage under kvarteren samt i garage/carportar närmast järnvägen.

MILJÖBALKEN

Följande kapitel i miljöbalken berörs:

MB 3 kap, riksintressen

Planen berör område av riksintresse för kommunikationer (MB 3 kap) genom att planområdet gränsar till Dalabanan.

MB 6 kap, miljöbedömning

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2009-06-01, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen måste säkerställa att kvarteret utformas på ett sätt som begränsar omgivningens påverkan på området. Det innebär att planen ska reglera utformning och placering av bostadsbebyggelse med hänsyn till riskavstånd mot järnvägen och med hänsyn till väg- och järnvägsbuller. Bedömningen visar också att planens genomförande ger förutsättningar för positiva effekter bland annat i form av minskat buller för befintlig bebyggelse och möjlighet till sanering av förorenad industrimark.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv Gimo 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 2009-06-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd 2009-12-17.

MB 7 kap, förordnanden

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Uppsala kommuns översiktsplan, ÖP2010, anges Fyrisvallsgatan som *stadsstråk* och Börjegatan både som ett stadsstråk och ett *stomlinjestråk* för kollektivtrafiken. Inom stadsstråk ska både bostäder och verksamheter finnas. I bostadsdominerade hus ska alltid verksamhet finnas i bottenvåningen. Tillskott av bebyggelse ska enligt förslaget prioriteras i lägen där det tydligt bidrar till överlevnad eller etablering av när-service. För stomlinjestråken är inriktningen att området närmast stråket skall prioriteras tillskott av verksamheter och byggd miljö för intensiv användning.

Planområdet angränsar till reservat för framtida järnvägssträckning (Enköpingsbanan).

Program

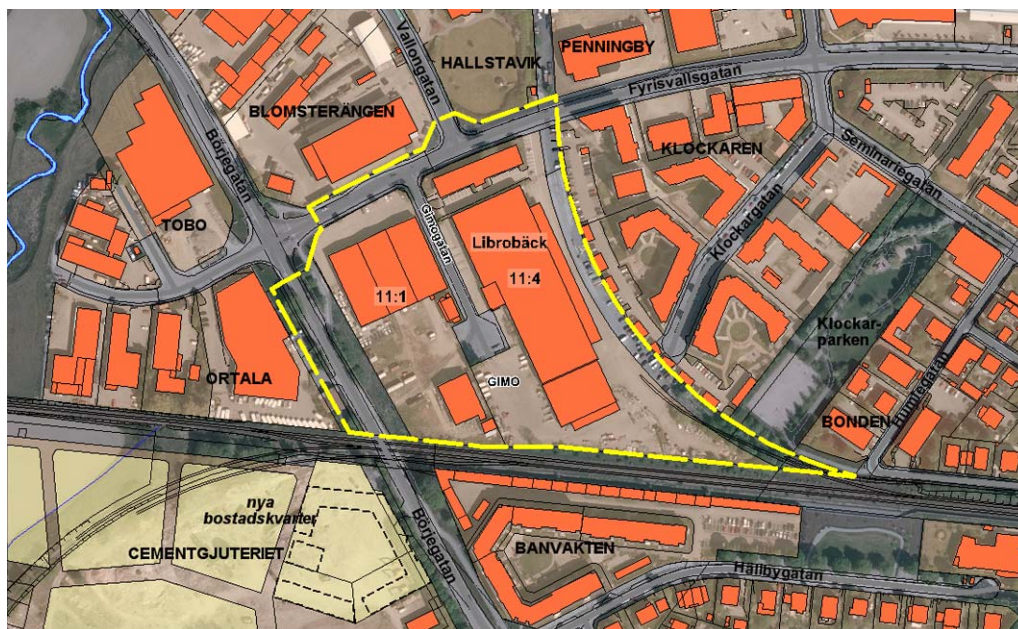
I strukturprogram för Librobäck - Börjetull - Fyrishov (2006) anges att kv Gimo kan omvandlas till bostäder med möjligheter till service och handel närmast Börjegatan. Utrymmesbehov för en framtida planskild korsning med järnvägen måste beaktas liksom säkerhetsavstånd mot järnvägen och tågbuller.

Detaljplaner

Gällande plan för kvarteret (Pl 76 B 1954-12-22) medger industriändamål samt järnvägsändamål (industrispår).

STADSBYGGNADSVISION

I programmet för Librobäck anges att stadsdelen ska omvandlas till en blandad stadsmiljö med både bostäder och verksamheter. Detta innebär att de allmänna ytorna inordnas i en gestaltning som hör staden till och genomgår en omvandling från industriegator till stadsgator anpassade till människans behov och skala med förbättrade gång- och cykelstråk, kantstenstensparkering och trädplantering. Byggnader placeras med fasader i gatuliv och kvarter formas med tydliga gränser mellan offentligt och privat.



OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Kvarteret Gimo är beläget inom Librobäck i nordvästra delen av Uppsala. Planområdet avgränsas i söder av Järnvägen (Dalabanan) och i väster och norr av Börjegatan och Fyrisvallsgränd. I öster omfattar planområdet delar av ett industrispår som tagits ur bruk. Industrispåret utgör gräns mot kv Klockaren.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar.

Markägförhållanden

Librobäck 11:1 ägs av HSB. Librobäck 11:4 ägs av JM AB.

Husbyborg 1:80, Librobäck 1:41, samt Luthagen 1:1 och 1:48 ägs av Uppsala kommun. Delägarfastigheterna i Librobäck s:8 ägs av Uppsala kommun och Uppsala läns landsting.

Allmän områdesbeskrivning

Inom Librobäcks södra del, Börjetull, pågår en successiv omvandling från äldre verksamhetsområde mot ”tystare” verksamheter och bostäder. I området väster om Fyrisån och norr om Dalabanan bor idag knappt 1000 personer. Befolkningen väntas öka de närmaste åren till följd av flera pågående och planerade bostadsprojekt i området.

Librobäck och norra Luthagen är idag underförsörjt med kommersiell service. Inom Börjetull finns en grönsaksgrossist som även har livsmedelsförsäljning. Verksamheten flyttade till nya lokaler i korsningen Fyrisvallsgatan-Börjegatan under hösten 2010. I den påbörjade bostadsbebyggelsen inom kv Cementgjuteriet, i korsningen Börjegatan-Hällbygatan, finns också förutsättningar för att dagligvaruhandel och annan service ska kunna etableras.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. På Fyrisvallsgatan väster om Gimogatan finns busshållplats för linje 13 Librobäck–Fyrislund (via centrum).

Stadsdelen har brist på förskolelokaler. Tillfälliga förskolepaviljonger finns vid Hällbygatan, nära planområdet. Närmaste permanenta förskola, Luthagens förskola finns vid Prästgårdsgatan. Nyetablerad förskoleverksamhet finns i gamla lärarseminariet i kv Seminariet. Sedan hösten 2010 finns också Uppsala musikklasser (mellan- och högstadium) i gamla lärarseminariets lokaler.

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Sverkerskolan inom Luthagen. Närmaste högstadieskolor är Tiundaskolan i Luthagen och Tunabergsskolan i Tuna backar.

Luthagens vårdcentral och Svartbäckens vårdcentral ligger båda 1,5 km från planområdet. Vårdboende och servicehus finns vid Hällbygatan, 800 m från planområdet.

I direkt anslutning till planområdet finns Klockarparken som är en viktig kvarterspark i området. Parken har både en liten grusplan och en lekplats. Inom gångavstånd från planområdet finns också bad- och sportanläggningen Fyrishov samt stråket längs Fyrisån. Inte långt från kvarteret finns anslutningar till ett rekreationsstråk västerut mot Hällby och Svinskinnskogen. Ett stråk som har möjlighet att utvecklas ytterligare.



Kvarteret Gimo, korsningen Fyrisvallsgatan – Börjegatan

Stadsbild och kulturarv

De äldre delarna av Börjetull är ett glest och lågt bebyggt industrilandskap med byggnadshöjder motsvarande två till tre våningar. Sedan 1980-talet har kontorshuset ”Skeppet” i sju våningar i kv Hallstavik varit ett landmärke i stadsdelen. I de kvarter som omvandlats till bostäder och medicinteknisk/bioteknologisk verksamhet under början av 2000-talet har byggnadshöjderna successivt höjts till fem och sex våningar.

Planområdet gränsar i sydöst mot Enhagen, som i en inventering klassats som särskilt värdefull bebyggelsemiljö (ej KF beslut). Enhagen är ett gammalt utomplansområde med förstadsbebyggelse med mindre flerfamiljshus och egnahem från tiden före 1915.

IV-VII Den nya bebyggelsen föreslås i huvudsak ansluta till stadsdelens nya skala i fem och sex våningar. För att skapa variation i området föreskriver planen att byggnader är mellan fyra och sex våningar och några accenter i sju våningar.

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet har det under lång tid funnits verksamheter inom bil- och maskinförsäljning och bilservice. Bebyggelsen inom kvarteret är till största delen stora hallbyggnader med fasader i plåt. En del av lokalerna är uthyrda till lagerverksamhet. Kontorslokaler finns också inom kvarteret.

BC₁ Planen innehåller byggrätter för cirka 550 bostäder, med möjlighet till verksamheter och service i lokaler i bottenvåningarna.

En grundläggande förutsättning att ta hänsyn till i kv Gimo är att kvarteret är utsatt för buller från tre håll. Planområdets storlek ger möjlighet att skapa ett stort bullerskyddat gårdsrum där byggnader kan placeras relativt fritt inne på den tysta sidan. Den övergripande gestaltningsidén för kv Gimo är att med bebyggelse skapa ett skyddande yttre skal mot gatorna och järnvägen och låta byggnaderna inne i kvarteret få en friare form och placering som kontrast.



Lokaler i bottenvåning vid korsningen Fyrisvallsgatan – Börjegatan, Bjerking AB.

Byggnader mot gator och järnväg

V-VI
fasader Byggnader mot Börjegatan, Fyrisvallsgatan och Dalabanan får vara i fem till sex våningar och utformas med en sluten fasad med kvartersstaden som förebild, för att utgöra en skärm mot omgivande trafik- och tågbuller. För att fasaden inte ska uppfattas som en monoton mur utan upplevas intressant och tillföra kvaliteter till området krävs variation i fasadgrammatiken - färg, form, entréer, fönstersättning etc. Om enstaka byggnadsdelar på ett särskilt sätt formar byggnadens arkitektoniska karaktär kan de, efter bygglovprövning, tillåtas avvika från planens utformningsbestämmelser.

V₂
V₃ I den långa gatufasaden mot Börjegatan ska en portik finnas för att bryta upp fasadlängden och därmed öka tillgängligheten mellan gata och gård. Här ska också utrymme för en angöringsplats finnas, vilket kan ge en variation i kvartersfasaden t ex genom att byggnaden dras tillbaka från gatulivet eller att en vändzon utformas som en torgyta under utkragande byggnadsdelar. Planen reglerar lägsta frihöjd ovan köryta till 4,5 meter (se även Trafik).

p₁ Mot Fyrisvallsgatan ska byggnader placeras med fasaden i gräns mot gatan, utan förgränsmark. De lokaler som planen föreskriver i byggnadernas bottenvåningar ska ansluta direkt mot allmän plats med sina entréer (se Offentlig och kommersiell service).

entréer Entréer är viktiga för att kunna skapa en levande gatufasad. För att undvika konflikter med gång- och cykeltrafikanter får dörrar inte slå ut i gångbanan. Entréer kan utföras med inåtgående dörrslagning, där detta är förenligt med övriga krav på byggnaden. Alternativt kan entrépartier utföras indragna från fasadlivet. Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård för att få en hög tillgänglighet i området.

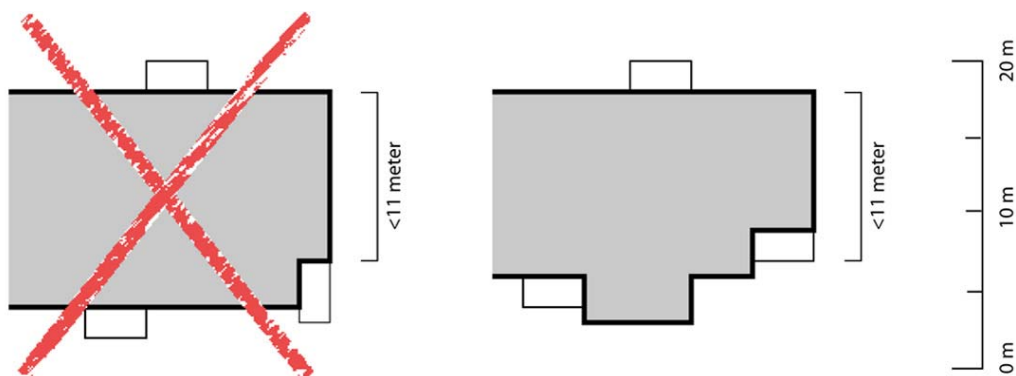
tak Byggnaderna i kvarterets ytterkant ska också ha ett samlat taklandskap med högst 27 graders taklutning. Inga indragna våningar tillåts utöver högsta våningsantal. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning. Skyltar på tak tillåts inte.

Byggnader inne i kvarteret

IV-VII Kvarterets inre föreslås få en öppen lamellstruktur som är omväxlande i höjd och form och omges av gröna bostadsgårdar. Kvarteret öppnar sig mot grannkvarteret i öster med gavelställda byggnadskroppar som ska variera sinsemellan från fyra till sju våningar. Lamellstrukturen ger en god solinstrålning inom kvarteret och begränsad skuggning mot grannkvarteret.

Gavelmotivet skapar också en spännande sekvens med inblickar mellan byggnader och gårdar när man rör sig längs Gimogatan och längs gång- och cykelstråket på det gamla industrispårområdet (se Vegetation och friytor samt Trafik).

v₁ För att kunna åstadkomma tydliga gavelmotiv begränsas gavlarnas största bredd mot allmän plats till 11 meter, inklusive balkong. Syftet är att gaveln ska uppfattas som smal och elegant med en tydlig vertikalitet. Enbart ett burspråk på gaveln ger inte denna effekt. För att en smalare gavel ska skilja ut sig från huset i övrigt bör den smalare partiet utgöra minst en rumsbredd, dvs minst 3 meter av byggnadens längd.



För att gavelmotivet ska bli tydligt bör den smalare delen vara minst 3 meter djup.

fasader Gårdsfasaderna kommer att domineras av balkonger, ett motiv som kan varieras i stor utsträckning för att skapa skilda uttryck.

tak Taklandskapet på gården kan vara friare och mer uttrycksfullt och varierat. Planen begränsar inte byggnaders takvinkel, men installationer ska även på gårdshusen vara en integrerad del av takens gestaltning, och skyltar på tak tillåts inte. Etagevåningar, takvåningar och takterrasser kan vara ett sätt att skapa goda bostadskvaliteter och spännande arkitektur i området. Planen medger detta inom ramen för de våningsantal som anges på plankartan. Däremot tillåts inga indragna takvåningar utöver högsta tillåtna våningsantal.

Byggrätterna på gårdarna är 20 meter djupa för att ge en viss flexibilitet för byggnadernas placering på gården. Byggrätten får dock nyttjas till högst 70 %. Balkonger och uteplatser räknas inte in i dessa 70%, men eftersom de ingår i byggnadsarean får dessa inte överskrida byggrättens utbredning.

Byggrätternas begränsningar har som syfte att hålla ett avstånd mellan byggnaderna. Om de mellanliggande gårdarna blir för smala kan viktiga kvaliteter i gårdsrummen gå förlorade. Kvarteret har en relativt hög exploateringsgrad och det är därför viktigt att särskilt bevaka solinstrålning och risk för insyn när byggnaders slutliga placering och gestaltning avgörs.



Gavlar mot cykelstråket på gamla industrispårområdet, volymstudie, Bjerking AB

Offentlig och kommersiell service

Förskola

BC_{1S}

Planen ger möjlighet att anordna lokaler för förskoleverksamhet inom den sydöstra delen av området. Det finns angränsningsmöjligheter från gatan norr om kvarteret och den föreslagna lekgården har direkt närhet till Klockarparken via gång- och cykelstråk.

Förskolelokaler anordnas i bottenvåning (eller de två nedersta våningarna) i bostadshus. Planen reglerar att rumshöjd i förskolelokaler ska vara minst 3 meter och ansluta till gårdens nivå. Illustrationsplanen visar en förskola för fyra avdelningar, cirka 70 barn. Eftersom markanvändningen Skola (S), gäller i hela det sydöstra kvarteret innebär detaljplanen inget hinder att anordna ytterligare lokalyta för förskola. Där förskolan illustrerats, i illustrationsplanen, finns en flexibel byggrätt i två plan som ger möjlighet till cirka 1400 m² bruttoarea (BTA). Här finns också goda angränsningsmöjligheter.

Inhägnad lekgård får anordnas i anslutning till förskolelokalerna. Gården ska vara skild från bostadsentréerna. På delar av gården får enstaka komplementbyggnader uppföras i en våning. Gården har förutsättningar att få en storlek närmare 25 m² gårdsyta per barn, räknat på fyra avdelningar. Detta är beroende av vilka avvägningar som görs mot bostadsgårdens storlek och funktion. Med motsvarande avvägningar för en förskola med fem avdelningar får gården knappt 20 m² gårdsyta per barn.



Exempel på gatufasad mot Börjegatan, (framtida) planskild korsning med Dalabanan till höger. Bjerking AB



Exempel på gårdsfasad, elevation genom kvarteret, Börjegatan till vänster. Bjerking AB

För att inte bygga för möjligheten att i framtiden koppla ihop gatustrukturen med grannkvarteret Klockaren får delar av förskolegården/bostadsgården ej bebyggas. Detta kan bli aktuellt om t ex förskolan avvecklas på sikt och det finns skäl att länka ihop kvarteren med varandra.

Särskilda boenden

gård₂

I det aktuella projektet har inga särskilda boendeformer planerats. Inom ramen för bostadsändamålet (B) innebär planen inga hinder för att bygga olika former av boende för äldre, t ex trygghetsboende eller seniorboende, eller boende för människor med särskilda behov, såsom gruppboenden, om detta skulle bli aktuellt i ett senare skede.

Lokaler för verksamheter och service

BC₁

BC₂

Med det ökade bostadsbyggandet inom Librobäck/Börjetull finns behov av ytterligare stadsdelsservice. Inom kvarteret Gimo är det angeläget att bottenvåningarna kan upplåtas för verksamhetslokaler, handel och service. Planen ger möjlighet att anordna lokaler för centrumändamål av icke störande karaktär inom hela området. Mot Fyrisvallsgatan (och Börjegatan) ska bottenvåningar utformas med lokaler till minst 50% av fasadens längd. En framtida planskild korsning med järnvägen innebär att möjligheten att anordna lokaler i bottenvåning mot Börjegatan är starkt begränsad.

Entréer till lokaler ska ske direkt från allmän plats och inte via bostadstrapphus. Lokaler ska också utföras med färdigt golv i gatunivå, utan sockel. Skyltning ska ske integrerat i fasaden och skyltar på tak tillåts inte.

Mark och geoteknik

Marken består av postglacial lera med en lermäktighet på över 10 meter. Lerlager kan innehålla sulfidlera som behöver hanteras på särskilt sätt. Sulfidlera kan påträffas från 2 meters djup och kan förväntas ge upphov till surt lakvatten vid uppläggning.

Grundläggning av tyngre byggnader kommer att kräva pålning. I samband med grundläggning kan också stabiliserande åtgärder komma att krävas för att minska vibrationer från järnvägen. Eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde kräver markarbeten såsom pålning och schaktning dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Markföroreningar

Inom området finns föroreningar från tidigare verksamheter inom området. Miljötekniska markundersökningar har gjorts för att identifiera och avgränsa markföroreningar i kvarteret. Sanering kommer att krävas inom delar av planområdet för att området ska bli lämpligt att bebygga med bostäder.

Vegetation och friytor

GC-VÄG

n₁

Planområdet domineras idag av hårdgjorda ytor med några få inslag av träd och vegetation. Några större träd finns i södra delen av industrispåret i mötet med Klockarparken. Denna del föreslås övergå till allmän plats och bli en del av ett gång- och cykelstråk på det gamla industrispåret (se Trafik). Stråket kommer att vara bredare än ett vanligt cykelstråk och genom krav på plantering inom området har det förutsättningar att få en parkliknande karaktär.

Bostadsgårdar

gård1

gård2

En del av kvarterets övergripande gestaltning är att ge intryck av att gårdsbyggnaderna är placerade i ett gemensamt gårdsrum innanför den skyddade muren. Plantering och plats för utevistelse ska finnas på bostadsgården. Gårdens detaljerade innehåll regleras inte i detaljplanen. Detta kan vara lekplatser, sittplatser, odlingslotter eller boulebana, beroende på de boendes önskemål.

Parkering kommer till stor del att ske i garage under mark och på flera bostadsgårdar kommer marken därför att utgöras av planterbart bjälklag. Garagekonstruktionen kan i vissa fall innebära att gårdens marknivå ligger någon eller några decimeter över gatans nivå. För att följa upp gestaltningssidén för området med öppna gårdsrum mellan husen ska gårdarna alltid ansluta till gatan utan nivåskillnad. Gårdarna ska vara visuellt och fysiskt tillgängliga så att de boende obehindrat kan röra sig mellan gatan och gårdens olika delar.

För att bostadsgårdarna ska bli så användbara och attraktiva som möjligt för de boende tillåts inte garagenedfarter med tillhörande ramper på gårdarna. Garagenedfarter ska placeras i huskropparna.



Exempel på gårdsfasader, Bjerking AB

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom planområdet är plan och lättillgänglig från omkringsliggande gator. Byggnader och lägenheter utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Tillgänglighet mellan gatunivå och gårdarnas marknivåer ska särskilt uppmärksammas (se Bostadsgårdar ovan). Planens krav på i huvudsak genomgående entréer och att gårdsnivåer ska ansluta till gatunivå ger förutsättningar för god tillgänglighet i utomhusmiljön.

Vid en framtida planskildhet mellan järnvägen och Börjegatan kommer det att ställas krav på ramper för att ansluta gång- och cykelbanor mellan de olika gatunivåerna.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät och trafikflöde

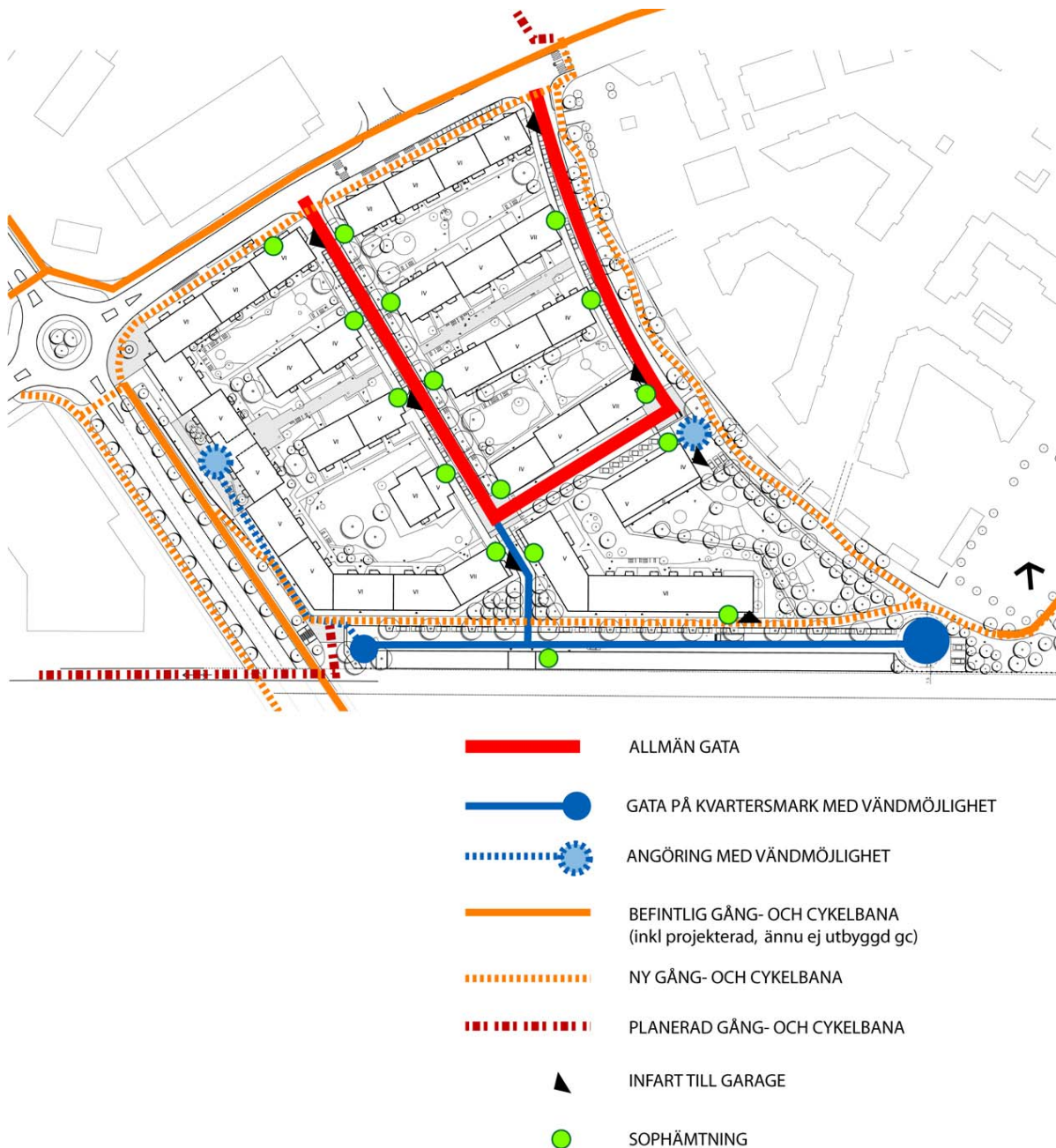
Fyrisvallsgatan och Börjegatan är viktiga gator i stadens huvudnät.

Trafikflödet på Fyrisvallsgatan beräknas till ca 6000 fordon/dygn och på Börjegatan ca 10 000 fordon/dygn. Trafikdata baseras på Uppsala kommuns prognos för år 2020.

Trafik till och från kvarteret sker i huvudsak via korsningen Fyrisvallsgatan–Gimogatan. Gimogatan är en återvändsgata med litet trafikflöde som avslutas med en vändplats mitt i kvarteret.

Det industrispår som tidigare fanns öster om kvarteret är borttaget och används som parkering/angöring för verksamheter inom Librobäck 11:4. I norra delen av spårområdet finns infart till ett bostadskvarter inom kv Klockaren, Librobäck 12:10.

Cykelbana finns längs Börjegatans östra sida mellan Librobäcks industriområde och stadskärnan. Cykelbana längs Fyrisvallsgatans norra sida färdigställs under 2011. På södra sidan av Fyrisvallsgatan finns endast gångbana.



Översikt över trafikens struktur och funktion i området, Bjerking AB.

Gators utformning och funktion

Fyrisvallsgatan

GATA

Fyrisvallsgatan kompletteras med gång- och cykelväg längs kvarteret. Gatans sektion behöver justeras för att också kunna inrymma hållplatsskydd vid busshållplatsen. Hållplatsen föreslås vara kvar i sitt nuvarande läge, väster om Gimogatan.

En separat cykelbana förbi det föreslagna hållplatsskyddet kräver ett ganska stort avstånd mellan fasad och körbana. För att ge Fyrisvallsgatans södra sida en samstämmig gatuutformning föreslås att en bred trottoar sträcker sig längs hela kvarteret, även öster om Gimogatan. Den del av ytan som inte upptas av busshållplatsen kan till exempel

nyttjas till kantstensparkering, cykelparkering, eller eventuell uteservering i anslutning till lokaler i kvarteret.

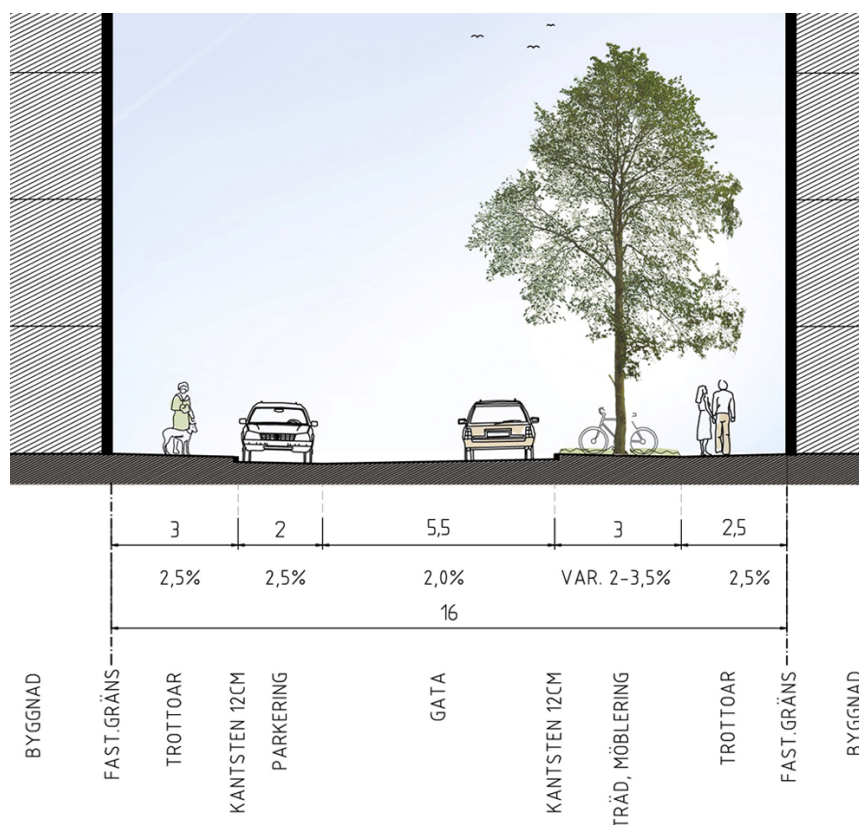
Börjegatan

Planförslaget ger utrymme för framtida planskild korsning mellan Börjegatan och Dalabanan. Den gatusektion för Börjegatan som studerats inom detaljplanen för kv Cementgjuteriet (laga kraft 2010) får sin fortsättning norr om Dalabanan och ansluter till korsningen med Fyrisvallsgatan. Denna korsning lades fast i detaljplanen för kv Tobo (laga kraft 2008) och har utrymme för en cirkulationsplats.

Den mark som ligger utanför den studerade gatusektionen för Börjegatan läggs till bostadskvarteret som förgårdsmark.

Gimogatan

Gimogatan kommer även i fortsättningen vara kvarterets huvudtillfart. Gatan förlängs för att kunna försörja hela området och för att möjliggöra en rundkörning genom kvarteret. Gatan utformas som en stadsgata med kantstensparkering och trädplantering. I områdets östra del överförs en del av industrispårområdet till gatumark.



Förslag till utformning av en del av Gimogatans sektion i kvarteret, Bjerking AB.

Kompletterande angöring i kvarteret

**angöring
B1
y**

Kvarteret kompletteras med en angöringsgata på kvartersmark i den södra delen, för att klara angöringen till bostäderna samt tillgänglighet för räddningsfordon, avfallshandling, färdtjänst m.m. Angöringsgatan har utrymme för en vändplan. Kvartersmark mellan Gimogatan och angöringsgatan ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

GATA

En framtida planskildhet vid järnvägen innebär att angöring till den västra sidan av kv Gimo måste kunna anordnas utan infart från Börjegatan. En köryta föreslås längs kvarteret för att säkerställa att byggnaderna får en fungerande entrésida i marknivå även om Börjegatan leds under järnvägen. Denna angöringsmöjlighet har lagts inom

allmän plats för att behålla flexibilitet för framtida utformning av planskildheten och klara gång- och cykelanslutningar mellan de olika gatunivåerna.

v3

Tillfarten kan ske via den södra angöringsgatan och vändmöjlighet måste anordnas inom kvartersmark vid den västra fasaden. Denna västra angöringsmöjlighet förutsätts till största delen användas som gång- och cykelväg fram till bostadsentréerna men ska fungera för t ex räddningsfordon, färdtjänst, flyttbil. Infart till bostadsparkering sker från Gimogatan eller från den södra angöringsgatan.

Möjlighet till framtida kompletteringar i gatunätet

Grannkvarteret Klockaren avslutas i väster med ett parkeringsområde på privatägd kvartersmark mot det gamla industrispårområdet utan någon koppling mot kv Gimo.

**prickad
mark**

I kv Gimos sydöstra kvarter avsätts mark som ej får bebyggas, prickad mark, som ett reservat för eventuella framtida kopplingar från kv Gimo mot gång- och cykelstråket och kv Klockaren. Det kan t ex vara angöringsgator eller gång- och cykelvägar på kvartersmark som kopplar ihop de bägge kvarteren via det allmänna gång- och cykelstråket. Eventuella framtida förändringar inom kv Klockaren styrs inte av denna plan.

**GC-VÄG
n1**

Nya gång- och cykelstråk med övergripande funktion

Industrispårområde används till gång- och cykelstråk

Spårområdet för det nedlagda industrispåret längs planområdets östra sida föreslås övergå till gång- och cykelväg. Stråket som löper vidare norrut genom Börjetull kan byggas ut etappvis. Sträckan mellan Klockarparken och Fyrisån/Librobacken skapar nya promenadmöjligheter i området. För att stråket ska upplevas som ett grönt stråk ställs krav på plantering.

Del av spårområdet övergår till allmän gata. Den kvarvarande bredden ger möjlighet att återgå till industrispår (i kombination med gång- och cykelvägen) om detta blir aktuellt i framtiden.

**GC-VÄG
gc-bro**

Allmänhetens tillgänglighet till tåghållplats och rekreationsområden

Framtida pendeltågstrafik på Dalabanan kan innebära att en hållplats lokaliseras till Libroback/Börjetull, väster om Börjegatan. Det är angeläget att boende i kv Gimo och kv Klockaren får en god tillgänglighet till en pendeltåghållplats, om den kommer till stånd. Därför föreslås en allmän gång- och cykelväg i södra delen av kvarteret, med möjlig anslutning till en gångbro över Börjegatan.

Gång- och cykelvägen förbättrar också kopplingen från bostadskvarteren öster om Börjegatan till planerade rekreationsstråk västerut längs Librobacken, via planerad tunnel under järnvägen vid kv Cementgjuteriet.

Parkering

Boendeparkering och personalparkering (för verksamheter i området) ska anordnas på kvartersmark. Parkering planeras i garage under mark, i första hand med infart från den allmänna gatan. Infart från den södra angöringsgatan kan också förekomma.

B1

Närmast järnvägen finns möjlighet att uppföra carportar och garage, inom den zon som av säkerhetsskäl inte får bebyggas med bostäder. Här finns också möjlighet att anordna boendeparkering och besöksparkering som kantstensparkering på angöringsgatan.

Kommunens normtal för beräkning av bilplatsbehovet i området (på kvartersmark) är 0,8 platser/lägenhet eller 9 platser/1000 m² boarea.

Vid förskolan ska personalparkering och angöring samt ett antal platser för hämtning/lämning kunna anordnas på kvartersmark. Föräldrar förväntas även använda kantstensparkering på allmän plats.

Allmän parkering kan ske på den förlängda Gimogatan som föreslås få kantstensparkering längs ena sidan av gatan. I illustrationsplanen visas 29 platser. Längs Fyrisvallsgatan föreslås 5 platser, i första hand för besökande till lokalerna i bottenvåningarna. Antalet parkeringar inom allmän plats regleras inte i detaljplanen.

Cykelparkering ska kunna anordnas på kvartersmark, i huvudsak på bostadsgårdar. Längs Fyrisvallsgatan och Gimogatan kan cykelparkering för besökande också anordnas inom allmän plats.



Det gamla industrispårområdet mellan kv Klockaren och kv Gimo, sett från Fyrisvallsgatan.

Järnvägstrafik

Planområdet gränsar till järnvägen, Dalabanan. Under maxtrafiktimmen kl. 07-08 och kl. 17-18 passerar 4 tåg/timme. Övrig tid 2-3 passager/timme. Trafikverkets prognos för trafikflödet per dygn på Dalabanan år 2020 är 10 godståg, 34 regionaltåg (Regina) och 34 fjärrtåg (RC och X2000).

Godstrafik förekommer i skiftande omfattning under dagtid. Vissa dagar passerar inga godståg alls och andra dagar kan ett eller två godståg passera. Nattetid (kl 22-06) passerar 3-5 godståg.

Utveckling av järnvägstrafiken

Trafikverket har tagit fram en förstudie för Dalabanan på sträckan Uppsala - Sala för att studera tänkbara åtgärder som kan öka kapaciteten, minska restiden och öka punktligheten på sträckan. Det finns ännu inga beslut om vilka åtgärder som kan bli aktuella i Uppsala. En förslagshandling är på remiss februari-april 2011. Järnvägsområdet i anslutning till kv Gimo har tillräcklig bredd för att rymma en utbyggnad till dubbelspår/mötesspår, och omvandlingen i kvarteret bedöms därmed inte påverka det fysiska utrymmet för järnvägen.

En utveckling av pendeltågstrafiken på Dalabanan kan innebära att en hållplats etableras väster om Börjegatan, i anslutning till kv Cementgjuteriet eller längre västerut. Detta bedöms inte påverka järnvägsområdets avgränsning mot kv Gimo. Översiktsplanens reservat för framtida järnvägssträckning, Enköpingsbanan, bedöms också inrymmas i det befintliga järnvägsområdet.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller från väg- och järnvägstrafik

Planområdet utsätts för buller från både vägtrafik och järnvägstrafik som överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. En bullerutredning har gjorts av Bjerking, 2010. Bullernivåer som beräknats för fasaderna redovisas översiktligt nedan. Trafikflöden för väg- och järnvägstrafik baseras på prognoser för år 2020. Bullerplank längs järnvägen ingår i beräkningen.

Börjegatan: 60-64 dBA dBA ekvivalent nivå. 75-79 dBA maximal nivå i den norra delen av kvarteret och 80 dBA max i den södra delen, närmast järnvägen.

Fyrisvallsgatan: 60-64 dBA ekvivalent nivå och 75-79 dBA maximal nivå. En liten del av bottenvåningen har 81 dBA maximal nivå.

Gimogatan: 50-55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå för gavlarna längs gatan. Del av en fasad får maxnivån 75 dBA. Närmast Fyrisvallsgatan uppgår bullernivåerna till 58 dBA ekvivalent nivå och 75 dBA maximal nivå.

Järnvägen: Delar av fasaden understiger 55 dBA ekvivalent nivå och maximalnivån är 75-80 dBA. I de övre våningarna och i västra delen, närmast Börjegatan, uppgår ekvivalentnivån till 63 dBA och maximalnivån till 85 dBA.

Övriga fasader får nivåer under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 *Buller i planeringen*). Avstegen motiveras bland annat av det centrala läget, med framväxande tätare bebyggelse längs kollektivtrafiktråk och stadsstråk.

Krav på skydd mot buller

Lägenheter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till tyst eller ljuddämpad sida där bullernivåer överstiger rekommenderade riktvärden. Det innebär att bullernivåer ska understiga 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och 70 dBA maximal nivå.

buller- skydd

En bullerskärm ska uppföras mot järnvägen längs hela planområdets gräns. Skärmen kan integreras med garagebyggnader vid angöringsgatan i området södra del.

Byggnaders föreslagna placering och utformning ger förutsättningar för tysta eller ljuddämpade sidor mot bostadsgårdarna. Bullerutredningen visar att alla lägenheter uppfyller målet om högst 50 dBA ekvivalent nivå (bullerdämpad sida) utanför minst hälften av bostadsrummen. Större delen av lägenheterna uppnår tyst sida, 45 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximalnivå, utanför minst hälften av bostadsrummen. Bullernivåerna på bostadsgårdarna understiger 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Större delen av gårdarna understiger 45 dBA ekvivalent nivå.

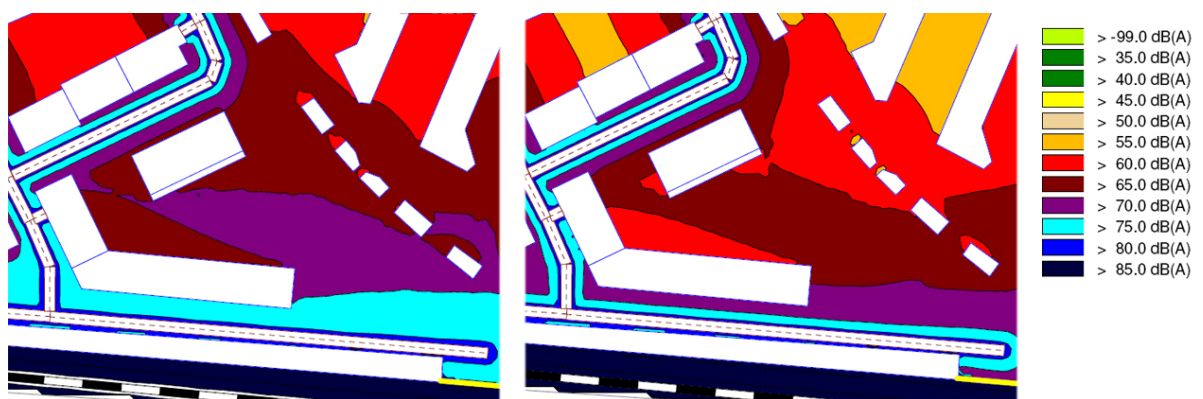
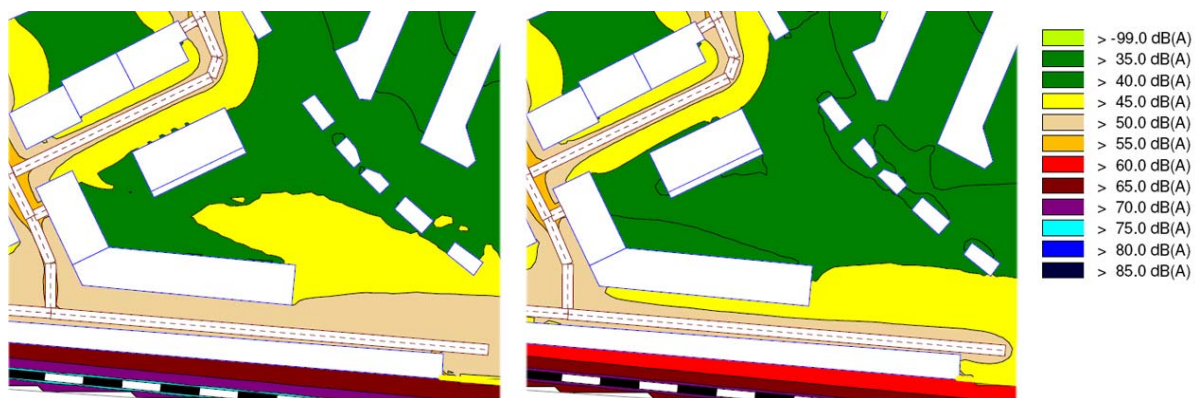
b₁

Mot järnvägen uppgår den maximala ljudnivån till 85 dBA i de övre våningsplanen och i hörnet mot Börjegatan, där bullerskärmen tappar effekt. Fasaden mot järnvägen ska därför dämpa minst 45 dBA.

Ljudmiljö vid ny förskola

Förskola får inrymmas i det sydöstra kvarteret. Gården delas mellan förskolan och bostäderna. För att få en tillräckligt stor förskolegård föreslås att den placeras i den östra delen av kvarteret (se illustrationsplan).

Med bullerskärm mot järnvägen understiger bullernivån riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå inom hela förskolegården (under 50 dBA). Kommunens mål om högst 70 dBA maximal nivå på uteplats vid undervisningslokaler överskrider inom stora delar av förskolegården, och vid byggnadens fasad, 0-2 gånger per dag när godståg passerar. En uteplats som alltid understiger 70 dBA maximal nivå kan dock anordnas närmast förskolan. Tågtrafiken påverkar inte möjligheten att klara godkända inomhusnivåer.



Flygbuller

Planområdet ligger utanför förordnandeområdet enligt PBL 12:4 för Ärna flygplats och berörs inte av riksintresse totalförsvar. Utredning för eventuell framtida civil flygtrafik visar att bullerutbredningen (som överskrider gällande riktvärden) avgränsas till ett område norr om Bärbyleden och påverkar därmed inte planområdet.

Skjutbanebuller

Planområdet berörs till en del av skottbuller upp mot $60 \pm 2,5$ dBA från skjutbanan vid Ärna men ligger långt utanför kommunens observationszon för skjutbanan, som omfattar buller som överstiger 65 dBA. Observationszonen ingår i förordnandeområdet enligt PBL 12:4 (se Flygbuller ovan).

Vibrationer från järnvägen

b₁

Med hänsyn till närheten till järnvägen ska riktvärdet 0,4 mm/s för vibrationer ska klaras i de nya bostäderna. Detta kan komma att innebära att särskilda vibrationsdämpande åtgärder krävs i byggnaderna nära järnvägen.

Skyddsavstånd mot järnvägen

b₁

För att minska risken för att människor och byggnader tar skada vid eventuell urspårning får bostäder inte placeras närmare än 25 - 30 m från spårmittpå på närmaste järnvägsspår. Parkering bedöms kunna tillåtas närmare spår. Måtten baseras på Banverkets rekommendationer och riskanalys gjord för kv Banvakten. Byggrätterna är placerade minst 30 meter från närmaste spår och bostäder närmast järnvägen ska ha tillgång till entré mot den skyddade gårdssidan, t ex utförs med genomgående entréer till trapphus.

T₁

Garage och carports tillåts med hänsyn till elsäkerhetsföreskrifterna fram till 9 meter från spårmittpå. En del av kv Gimo ligger så nära järnvägsspåret att ingen bebyggelse får förekomma. Denna del avsätts som område för järnvägstrafik (T₁).

gc-bro

Placering och utformning av en framtida gång- och cykelbro över Börjegatan måste också beakta elsäkerhetsföreskrifterna. Avståndet mellan spänningsförande del i kontaktledning och vägrenskant ska vara minst 4 meter.

Magnetfält

Undersökningar av magnetfält från järnväg vid intilliggande kv Banvakten, med motsvarande avstånd mellan bebyggelse och järnvägsspår, visar ett medelvärde över dygnet som understiger 0,2 µT. En ökad framtida trafikbelastning av pendeltåg innebär en ökad magnetfältpåverkan. Topologin och banprofilen inom området är dock sådan att risken för störningar bedöms vara liten.

Markföroreningar

Tidigare verksamhet inom planområdet har gett upphov till markföroreningar. Miljötekniska markundersökningar (Björking maj 2009) visar bl a att nivåerna av polyaromatiska kolväten (PAH) i några punkter överstiger riktvärdet för Känslig markanvändning (KM). Rester av alifatiska kolväten har också påträffats. I vattenprov från fastigheten Librobäck 11:1 påträffades klorerade ämnen i halter som bedöms som relativt höga. På inrådan av tillsynsmyndigheten har kompletterande undersökningar gjorts för att utreda utbredningen av föroreningen.

Ytterligare markföroreningar kan komma att upptäckas i samband med markarbeten inom området. Om föroreningar påträffas skall detta anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten

Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledning finns i Fyrisvallsgatan och Gimogatan. VA-kapaciteten inom Librobäck/Börjetull är begränsad. För kv Gimo bedöms dock kapaciteten klaras i befintliga system i området.

u

En dagvattenledning mellan Seminariegatan och Hällbygatan korsar sydöstra hörnet av Librobäck 11:4. Den del av ledningen som går över angöringsgata och parkering säkras med ett u-område.

El

Lågspänningsledningar i lokalnätet finns i Fyrisvallsgatan och i Gimogatan. Del av den planerade bebyggelsen kan anslutas till transformator inom kv Hallstavik norr om Fyrisvallsgatan. För att klara elförsörjningen inom hela området behövs förstärkning med en transformatorstation. Ett E-område avsätts i anslutning till byggrätten för garage/carport vid järnvägen. Inom 5 meter från transformator skall byggnad utföras i obrännbart material, i enlighet med elsäkerhetskraven.

I Börjegatan finns högspänningsledningar som ingår i regionnätet. En 70 kV-ledning som idag löper intill kv Gimo är en äldre sk oljekabel som inte längre är strömsatt. Ledningen kommer preliminärt att tömmas och saneras under våren 2011. Ledningen kan efter sanering tas bort i samband med andra markarbeten inom planområdet.

Värme

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

Tele och bredband

Teleledningar finns i Fyrisvallsgatan, Börjegatan, samt Gimogatan. Bredbandsfiber finns framdraget i Fyrisvallsgatan vid kv Klockaren öster om planområdet. Det finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen.

Avfall

Hämtställen för avfall skall finnas inom kvarteret. Gemensamma hämtställen bör eftersträvas och de boende bör erbjudas möjlighet till källsortering och insamling av producentansvarsavfall nära bostaden

Hämtställen för avfall ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill uppställningsplatsen för sopkärlen. Avfallskärl ska kunna dras i samma nivå från hämtstället fram till sopbilen på hårdgjorda ytor och utan trösklar, kantstenar eller andra hinder. Detaljerade råd och anvisningar för hur hämtstället kan uppfylla kraven för en god person- och trafiksäkerhet återfinns bl a i Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Detta regleras inte i detaljplanen.

Placering av sophus/soprum bör i första hand ske längs den allmänna gatan, men kan också placeras i planområdets södra del. Exakta lägen för hämtställen detaljstuderas i bygglovskedet. Planen ger möjlighet att placera sophus/soprum i fastighetsgräns mot gata/angöringsgata i byggnaders bottenvåningar eller som fristående byggnader. Fristående sophus bör inte få en framträdande placering i gatubilden utan samordnas så långt möjligt med övriga byggnader.

Hämtfordon för avfall kräver en svängradie på 9 meter och vändplanen inom områdets södra del (B₁) har dimensionerats efter detta. Hämtfordon förväntas i första hand angöra längs kantsten. Planen detaljreglerar inte gatusektionerna och medger därmed olika typer av angöringslösningar.

(Observera att flera av ovanstående krav gäller traditionell avfallshämtning med sopbil. Om ett annat system väljs kan det komma att innebära andra krav som kan leda till förändringar av kvarterets utformning).

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Kvarteret ligger synligt när man närmar sig staden norrifrån men bedöms inte vara så utmärkande att en ny bebyggelse inom kvarteret innebär negativ påverkan på stadens entré från den nordvästra infartsvägen, väg 272. Vyer in mot stadens siluett mot slottet och domkyrkan finns från flera platser längs väg 272, men det är inte någon obruten vy när man närmar sig staden eftersom vägen slingrar sig genom landskapet och även genom stadens nordvästra delar.

Nya byggnader i fyra till sju våningar som byggs i ett idag lågt och glest bebyggt industriområde kommer att innebära att fri sikt mot stadens märkesbyggnader begränsas från vissa punkter. Den nya bebyggelsen kan tillsammans med pågående och planerade projekt i närheten komma att tillföra mer stadsmässighet till området vilket är i enlighet med strukturprogram för området och en positiv påverkan på stadsbilden lokalt.

Kulturarv

Klockarparken och industrispåret utgör gräns mellan Enhagen och den planerade bebyggelsen i kv Gimo. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på befintlig bebyggelses miljö- och stadsbildsvärden.

Rekreation och friluftsliv

Ett genomförande av planen ger möjlighet att utveckla gång- och cykelvägnätet i området, vilket kan inverka positivt för tillgängligheten till rekreationsområden i planområdets närhet och skapa nya promenadmöjligheter inom området.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär en minskad risk att föroreningar sprids vidare i marken eftersom förorenad industrimark kommer att saneras i samband exploateringen.

Förslaget innebär att andelen stora sammanhängande hårdgjorda ytor såsom tak och asfaltytor minskar och delas upp till mindre takytor, gator mm. Även om gårdar till stor del kommer att underbyggas med garage bedöms andelen genomsläppliga markytor öka inom planområdet till följd av planens genomförande. Sammantaget bedöms planens genomförande ha en liten påverkan på Librobäckens och Fyrisåns vatten.

Resurshushållning

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon. Förutsatt att gällande skyddsföreskrifter följs (eller att dispens ges från Länsstyrelsen) bedöms inte planens genomförande innebära någon negativ påverkan på mark- och vattenresurserna.

Samhällsresurser

Planens avgränsning och utformning begränsar inte den befintliga järnvägsfastighetens fysiska utrymme. Planen ger också utrymme för framtida planskild korsning Börjegatan–Dalabanen och förändrad gatusektion för Börjegatan.

Det nedlagda industrispårets omvandling till gång- och cykelväg innebär att spårsträckningen kan hållas öppen och att marken kvarstår i kommunens ägo, om det i en framtid blir aktuellt att återinföra industrispåret. På kort sikt innebär omvandlingen att

infarten till norra delen av kv Klockaren förändras något och några parkeringsplatser som idag finns inom kommunens (kvarters-)mark tas bort.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet, rörelse och aktivitet

En förstärkning av gång- och cykelvägnätet i området kan medföra förbättringar för oskyddade trafikanter som rör sig i stadsdelen. Gång- och cykelvägarna ger en förbättrad tillgänglighet till rekreationsområden och parker i närområdet och ger förutsättningar för ökad fysisk aktivitet.

Buller och luft

Trafiken inom området har beräknats till drygt 2500 trafikrörelser per dag, med trafik till förskolan inräknad. Andelen tung trafik förväntas vara låg. Det centrala läget i staden samt god tillgång till kollektivtrafik ger förutsättningar för att vardagsresor kan ske med gång- och cykel eller kollektivtrafik. Planens genomförande förväntas inte innebära ökade emissioner i närområdet.

Ett genomförande av planen innebär att bostäder byggs i ett område som är utsatt för väg- och järnvägsbuller och att fler människor riskerar att bli påverkade av buller. Planen säkerställer att bebyggelsen utformas så att samtliga lägenheter får tillgång till tyst eller ljuddämpad sida, utanför minst hälften av bostadsrummen. På bostadsgårdarna mellan husen kan också tyst sida uppnås.

Förskolans lokalisering i det sydöstra kvarteret innebär att förskolegården utsätts för maximala bullernivåer som överskrider kommunens mål för uteplats vid undervisningslokaler. Detta inträffar när godståg passerar 0-2 ggr/dygn. Bullernivåerna underskrider 55 dBA ekvivalent nivå inom hela förskolegården. Den samlade bedömningen är att utemiljön totalt sett har stora kvaliteter såsom goda solförhållanden och omedelbar närhet till park utan att passera trafikerade gator.

De planerade byggnaderna samt bullerskydd mot järnvägen innebär att delar av befintlig bebyggelse inom kv Klockaren och kv Bonden får en förbättrad bullersituation som en följd av planens genomförande. En bullerskärm längs järnvägen beräknas sänka bullernivåerna i Klockarparken med 5-10 dBA, vilket ger en förbättrad utomhusmiljö för hela grannskapet.

Byggskedet

Byggskedet kan komma att ge upphov till störningar för närboende. Störningarna bedöms dock inte vara större än vid ett normalt byggprojekt. Etappvis utbyggnad kan komma att innebära att byggtiden sträcker sig över en lång tid.

Solinstrålning

Planerad bostadsbebyggelse kommer att bli högre än de industribyggnader som finns i kvarteret idag. Lamellstrukturen och det stora avståndet till kv Klockaren innebär att den nya bebyggelsen i liten utsträckning skuggar grannkvarteret. Kvarterets utformning med gavelställda lamellhus på gårdssidan medger god solinstrålning på bostadsgårdar och fasader under stora delar av dagen. (Se Solstudier).

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

En omvandling till bostadskvarter innebär att fler människor kommer att röra sig och uppehålla sig i och kring kvarteret och i stadsdelen som helhet. Det kommer att finnas en befolkning längs hela Fyrisvallsgatan under dygnets alla timmar, vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet för de som rör sig längs gatan.

Barnperspektiv

Planen ger möjlighet till en god utemiljö med solbelysta, bullerskyddade och bilfria bostadsgårdar. Hur gårdarna utformas i detalj styrs inte i planen. Som komplement till bostadsgården (och förskolegården) kan barn nå en kvarterspark, Klockarparken, i omedelbar närhet av området utan att behöva passera större gator.

Planen ger möjlighet att uppföra en förskola som blir lättillgänglig inom gångavstånd från bostaden. Vid en samlad bedömning av utemiljön vid den föreslagna förskolan bedöms förskolegården få en godtagbar ljudmiljö. Planen ställer krav på ett bullerplank mot järnvägen som även ger en förbättrad ljudmiljö i Klockarparken. Detta förbättrar parkens förutsättningar att bli en bra mötesplats för barn och unga i området.

Utveckling av gång- och cykelstråk i området ger förutsättningar för att barn och ungdomar på ett enkelt och tryggt sätt kan ta sig till skola/förskola och fritidsaktiviteter.

Upplåtelseformer

En detaljplan reglerar inte bostädernas upplåtelseformer. Det aktuella projektet avser bostadsrätter. I stadsdelen som helhet, Librobäck/Börjetull och norra Luthagen, planeras för både hyresrätter och bostadsrätter vilket ger förutsättningar ett varierat bostadsutbud på områdesnivå.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder innebär fler människor som rör sig i området och bidrar till ett ökat stadsliv, större underlag för service i området. Det relativt stora antal bostäder som planeras inom kvarteret ger underlag för uppbyggnad av stadsstråk och stomlinjestråk i området.

Planen ger möjlighet till publika lokaler i bottenvåningar som kan användas till verksamheter och service men även till föreningslokaler eller andra mötesplatser. De öppna bostadsgårdarna inbjuder till att vara mötesplatser för de boende. Gång- och cykelstråket som binder ihop kvarteren i närområdet kan också fungera som en mötesplats.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med den stadsutveckling som föreslås i den nya översiktsplanen, ÖP 2010.

Detaljplanen föreslår inga begränsningar för det intilliggande järnvägsområdet och bedöms inte påverka möjligheten till dubbelspårsutbyggnad eller pendeltågsstation på Dalabanan, och inte heller utveckling av en ny Enköpingsbana.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen för kommunikationer, Dalabanan. Järnvägsområdet i anslutning till kv Gimo har tillräcklig bredd för att rymma en utbyggnad till dubbelspår och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, eller miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4 och 5.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2010, rev i maj 2011 inom markerade stycken

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anna Hellgren
Planarkitekt

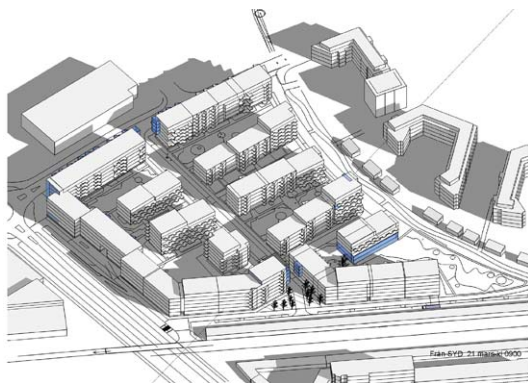
Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

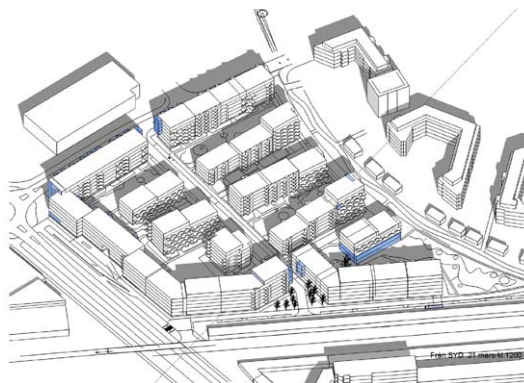
- samråd 2009-12-17
- utställning 2010-12-16

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

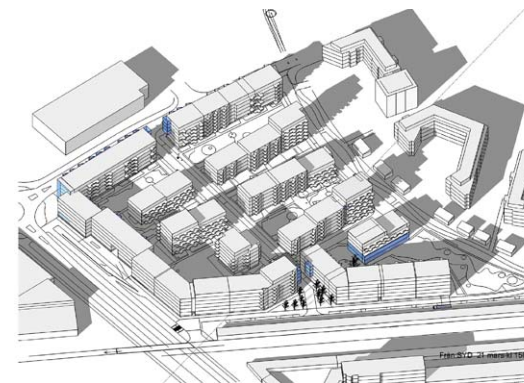
2011-05-19
2011-06-16



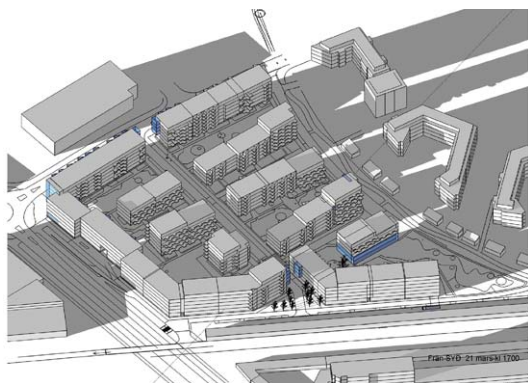
21 mars kl 09.00



21 mars kl 12.00



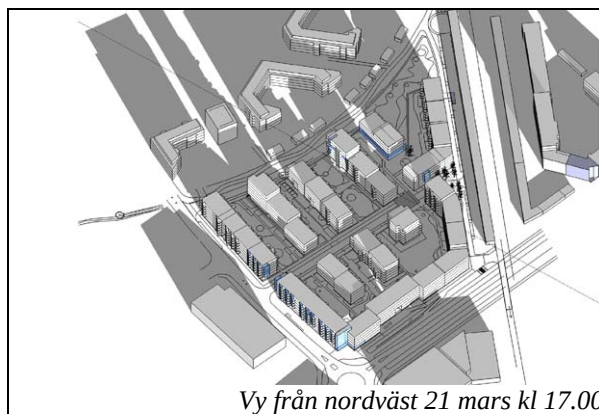
21 mars kl 15.00



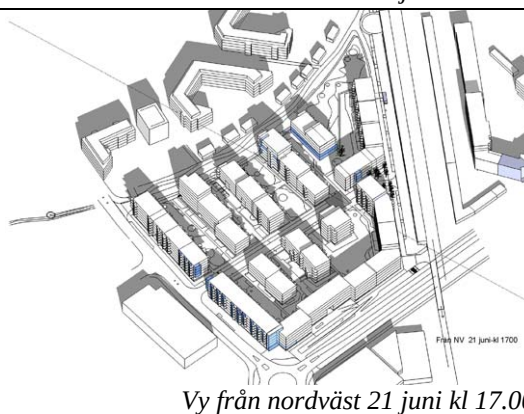
21 mars kl 17.00



21 juni kl 17.00



Vy från nordväst 21 mars kl 17.00



Vy från nordväst 21 juni kl 17.00

SOLSTUDIER

Vyer från söder

Solstudier kl 17.00 har kompletterats med vy som visar nordvästra fasaderna.

Illustration, Bjerking AB

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under våren 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Uppsala kommun ansvarar för att de i planen angivna förändringarna inom allmän plats kommer till stånd. De ekonomiska förutsättningarna regleras i avtal med exploatörerna, se under Avtal nedan.

Exploatörerna, HSB och JM, har det samlade ansvaret för genomförandet inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och exploatörerna JM och HSB och vara undertecknade innan planen antas av kommunen.

Avtalen ska bland annat reglera villkoren för överlåtelse av mark mellan kommunen och exploatörerna samt medfinansiering av upprustning och nyanläggande av allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet.

Avtal ska upprättas mellan Trafikverket och exploatörerna, HSB och JM, avseende bullerskydd och stängsel i gräns mot järnvägen. Avtalet ska reglera ansvar för anläggande, skötsel och underhåll av bullerskydd och stängsel. Avtalet ska även omfatta den del av bullerskyddet som gränsar mot allmän plats.

Ett planavtal har tecknats mellan Uppsala kommun och exploatörerna, HSB och JM, avseende kostnader i samband med detaljplanearbete.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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

Marken kommer att delas in i flera olika fastigheter och byggas ut i etapper.

Kvartersmark som övergår till allmän plats ska regleras över från exploatörernas fastigheter Librobäck 11:1 och Librobäck 11:4 till kommunens fastighet Librobäck 1:41.

Mark inom Librobäck 11:1 och 11:4 som i planen avsatts för järnvägstrafik (T1), skall överföras till järnvägsfastigheten Dragarbrunn 32:1.

Mark inom de kommunägda fastigheterna Librobäck 1:41 och Luthagen 1:48 som övergår till kvartersmark för bostadsändamål (B, BC, BCS) ska överföras till exploateras fastigheter Librobäck 11:1 och 11:4.

Mark inom de kommunägda fastigheterna Luthagen 1:1, 1:48 och Librobäck 1:41 övergår från kvartersmark för trafikändamål (T) till allmän plats (GC-VÄG). Fastighetsreglering krävs endast om det finns skäl att skapa en gemensam fastighet för allmän plats inom området. Marken föreslås i sådana fall övergå till Librobäck 1:41. Planens genomförande är inte beroende av detta eftersom kommunen äger samtliga ingående fastigheter.

Om det blir flera fastigheter inom kvarteret kan det finnas behov av gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar kan genom lantmäteriförrättning bildas för gemensamma körytor och parkeringsytor inom området.

Tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras inom områden som har flera användningsbeteckningar (BC, BCS). Detta kan bli aktuellt i kvarter med lokaler i bottenvåningar.

Tomtindelning

Fastighetsplaner (tomtindelning 0380-1/LI11 och 0380-12/LI11) som fastställdes 1963-12-31 och 1979-05-07 strider mot planförslaget. Tomtindelningen bör upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Infart och angöring

Kvarterets huvudinfart är Gimogatan. Detaljplanen anger att kvartersmark mellan Gimogatan och angöringsgatan/parkeringen i planområdets södra del ska vara tillgänglig för utfart (y) från angränsande fastighet. In-/utfarten korsar allmän gång- och cykelväg. In-/utfart mellan Fyrisvallsgatan och fastigheten Librobäck 12:10 (inom kv Klockaren) korsar också allmän gång- och cykelväg.

Planen är utformad för att möjliggöra en framtida planskild korsning mellan Börjegatan och Dalabanan. Planillustrationen visar en angöringsmöjlighet vid kvarterets västra fasad (se planbeskrivningens avsnitt Trafik) med tillfart från angöringsgatan/parkeringen i planområdets södra del.

En tillfällig infart och/eller utfart mellan Börjegatan och den södra angöringsgatan kan anordnas för att underlätta framkomligheten under byggtiden.

Utfart/infart på allmän plats regleras med trafikföreskrift.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

I bygglovskedet ska en bullerberäkning göras för varje kvarter där ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasader och på uteplats/gård redovisas. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas. Beräkning av järnvägsbuller ska ta hänsyn till framtida dubbelspår på Dalabanan.

Bullerskärm/garage mot järnvägen ska uppföras samordnat med bostadsbyggandet och i erforderlig utsträckning så att beräknade bullervärden kan uppnås för varje kvarter när bostäderna tas i bruk.

Vibrationer

b₁

I bygglovskedet ska redovisas hur riktvärdet 0,4 mm/s för vibrationer i bostäder kan uppfyllas och om vibrationsdämpande åtgärder krävs vid grundläggning.

Säkerhet

b₁

För bostadshus som vetter mot järnvägen ska utrymning kunna ske mot gården/motsatt sida i händelse av olycka på järnvägen.

b₂

Byggnad som uppförs inom 5 meter från transformatorstation (E) skall utföras i obrännbart material.

När byggnader eller anläggningar uppförs i anslutning till järnvägen skall skyddsavstånd till närmaste spänningsförande del i kontaktledning beaktas enligt aktuella elsäkerhetsföreskrifter (ELSÄK-FS 2008:1).

Markföroreningar

Föroreningar har konstaterats i vissa punkter inom området. Det kan också finnas sulfidlera inom området. Se även Ledningar nedan.

Föroreningar skall inom område avsett för bostadsändamål saneras till nivån Känslig markanvändning (KM). Om föroreningar påträffas skall detta anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vid bortschaktning ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

Vattenskyddsområde

Byggherren ansvarar för att ansöka om dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos Länsstyrelsen innan markarbeten påbörjas.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen visar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Följande ledningar finns inom planområdet enligt ledningsförfrågan i januari 2009:

Vattenfall Eldistribution

Lågspänningsledningar i lokalnätet finns i Fyrisvallsgatan, södra sidan, och i Gimogatan. Ledningar inom norra delen av Librobäck 11:4 kommer att läggas om/tas bort i samband med exploateringen.

Höghöspänningsledningar för lokalnätet och regionnätet finns i Börjegatan.

70 kV-ledningar i regionnätet är äldre oljekablar som inte längre är strömsatta.

Schaktning får inte ske i närheten av äldre oljekablar innan de är sanerade. Ledningsägaren ska kontaktas vid markarbeten i närheten av ledningarna.

Kablarna kommer att tömmas och saneras på olja, preliminärt under våren 2011, efter beslut av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Ledningarna kan därefter tas bort i samband med övrig schaktning inom fastigheterna Librobäck 11:1 och 1:41, eller i enlighet med miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut.

Vattenfall Värme,
Fjärrvärmeledning, Fyrisvallsgatan, södra sidan.

Skanova/Tele2,
Teleledningar, Fyrisvallsgatan, södra sidan, Börjegatan, östra sidan, samt Gimogatan.

Uppsala Vatten och avfall,
Vatten-, spill och dagvattenledningar, Fyrisvallsgatan, norra sidan, samt Gimogatan.
Dagvattenledning mellan järnvägen och Klockarparken som korsar sydöstra hörnet av
Librobäck 11:4 säkras i planen genom u-område.

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadskontoret okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna bedömer att projektet är ekonomiskt genomförbart.

Finansiering av ny- och ombyggnader inom allmän plats som blir en konsekvens av omvandlingen av Börjetull från industriområde till blandad bostadsstadsdel sker genom att exploatörer inom Börjetull erlägger en exploateringsavgift till kommunen baserad på den nya byggrätt som ändrad plan medger.

Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv bedöms planen vara ekonomiskt genomförbar förutsatt det ovan nämnda, vilket innebär att kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen inte bedöms överstiga intäkterna.

Ledningar

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2010, reviderad i maj 2011 inom markerade stycken.

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-12-17
- utställning 2010-12-16

Antagen av byggnadsnämnden 2011-05-19

Laga kraft 2011-06-16