

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2016-01-08

Diarienummer
2013-005643- PL

Till miljö- och hälsoskydds nämndens
sammanträde den 27 januari 2016

Yttrande över detaljplan för Kvarngärdet 60:1 med flera

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2013-20002 Remisstid: 2 februari 2016

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

Sammanfattning

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrker planen.

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen). Avsteget är acceptabelt under förutsättning att tyst eller ljuddämpad sida skapas.

För att minska kadmiumhalten kan gröna tak anläggas eller fördröjningsmagasinen utföras som makadammagasin. Även zinkhalten hamnar något över riktvärdena efter exploatering. Takmaterial som avger tungmetaller bör undvikas i byggnationen.

Innan exploateringen av området bör en markteknisk undersökning göras för att kunna upptäcka eventuella markföroreningar.

Ärendet

Detaljplanen omfattar en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler. Planområdet sträcker sig över befintliga markparkeringsplatser samt på grönytor på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Detaljplanen möjliggör sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen.

Buller

En bullerutredning har utförts av Bjerking AB. Bullernivåerna vid fasad för de byggnader som vetter mot Vattholmavägen eller Gamla Uppsalagatan har ekvivalenta nivåer som uppgår till som mest 64 dB(A) och en maximal ljudnivå på som mest 80 dB(A). Fasader mot gårdar och mot Kantorsgatan respektive Djäknegatan får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A). För de byggnader som är ställda med gaveln mot Gamla Uppsalagatan får långsidorna ekvivalenta värden mellan 45 och 60 dB(A) och maximala värden på 65 till 75 dB(A). Långsidan som vetter mot gården på den byggnad som placeras mot korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen får också ekvivalenta värden på som mest 60 dB(A), samt som mest en maximal nivå på 80 dB(A). För radhusen inne i området får samtliga fasader en ekvivalent ljudnivå som är lägre än 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som är lägre än 70 dB(A). Hastigheterna i beräkningarna är 50 km/h. Med en sänkning till 40 km/h kan en sänkning på 1,5 -3 dBA förväntas.

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen). Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse samt att den ordnas i en kvartersstruktur. Nära anslutning till kollektivtrafik är en ytterligare motivering till bostäder i detta läge.

Bullerutredningen visar att tyst eller ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen kan skapas i de flesta lägen inom planområdet genom att bygga genomgående lägenheter. För de byggnader som placeras med gaveln mot Gamla Uppsalagatan samt för byggnaden i korsningen mot Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen krävs tekniska lösningar för att uppnå tyst eller ljuddämpad sida. Exempel på sådana lösningar är ljuddämpande skärmar, balkongräcken samt med hjälp av indrag i fasaden.

Luft

Planförslaget medger förtätning av bebyggelsen och avsmalning av Gamla Uppsalagatan, samt ny bebyggelse mot Vattholmavägen. Detta innebär att luftväxlingen kan påverkas. Den planerade bebyggelsen mot Gamla Uppsalagatan blir i och med ett genomförande av detaljplanen dock enkelsidig och gatan har relativt låga trafikflöden. Mot Vattholmavägen tillkommer bebyggelse på en kortare sträcka, och längre söderut är bebyggelsen indragen. Sammantaget innebär detta att luftväxlingen bedöms vara fortsatt god då dagens värden ligger långt under riktvärdena. Det bedöms inte finnas risk att riktvärdena för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Bjerking AB, som visar att det dimensionerande flödet från kvartersmarken för bostäder beräknas öka från 164 liter/sekund till 239 liter/sekund i och med ett genomförande av detaljplanen.

Området kan anslutas till det befintliga dagvattennätet, kapacitet är dock begränsad och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför först fördröjas och utjämnas för att inte påverka recipienten Fyrisåns status efter en exploatering.

Fördröjningsmagasin föreslås i den norra respektive den södra delen av planområdet. För den norra delen föreslås ett rörmagasin med en volym om 32 m³ och för det södra ett rörmagasin med en volym om 80 m³. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för dessa magasin.

Ett genomförande av detaljplanen medför att kadmiumhalten ökar och hamnar något över de riktvärden som finns. Detta beror på att andelen takytor ökar till en så stor grad. För att minska kadmiumhalten kan gröna tak anläggas eller så kan fördröjningsmagasinen utföras som makadammagasin. Utredningen visar att båda åtgärderna skulle minska kadmiumhalten så att den hamnar under riktvärdet med god marginal. Även zinkhalten hamnar något över riktvärdena efter exploatering. Takmaterial som avger tungmetaller bör undvikas i byggnationen.

Markföroreningar

Det har inte utförts någon undersökning av markföroreningar i området.

Anna Axelsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Kvarngärdet 60:1 med flera

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2016-01-27

Diarienummer
2013-005643- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Kvarngärdet 60:1 med flera

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2013-20002 Remisstid: 2 februari 2016

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är acceptabelt att göra avsteg från riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen) under förutsättning att de beskrivna skyddsåtgärderna genomförs för att uppnå en tyst eller ljuddämpad sida. Planhandlingen bör ändå kompletteras med ett stycke om åtgärder som är möjliga att genomföra och åtgärdernas effekt för att minska bullret, till exempel hastighetssänkning.

För att minska riskerna för att recipienten Fyrisån påverkas av tungmetaller ska antingen gröna tak eller makadammagasin användas. PVC-material och tappvattenledningar av koppar ska undvikas där fullvärdiga alternativ finns. När det gäller tak- och fasadplåt ska koppar och zink samt dess legeringar undvikas.

Innan exploateringen av området bör en markteknisk undersökning göras för att kunna upptäcka eventuella markföroreningar.

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Axelsson
miljödirektör

Handläggare:
Jenny Andreasson
018-727 47 52
jenny.andreasson@upsala.se

Datum:
2015-12-11

Diarienummer:
PLA 2013-20002

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl, Uppsala kommun

normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2015-09-24 att sända förslag till detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl. för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen och stadsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, www.upsala.se.

Detaljplanen innebär i korthet att en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler prövas. Detta sker på befintliga markparkeringsplatser samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Detaljplanen möjliggör sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen.

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Informationsmöte

Tid: 19/1 2016 kl 18.00

Plats: Stationsgatan 12, plan 4

Välkomna!

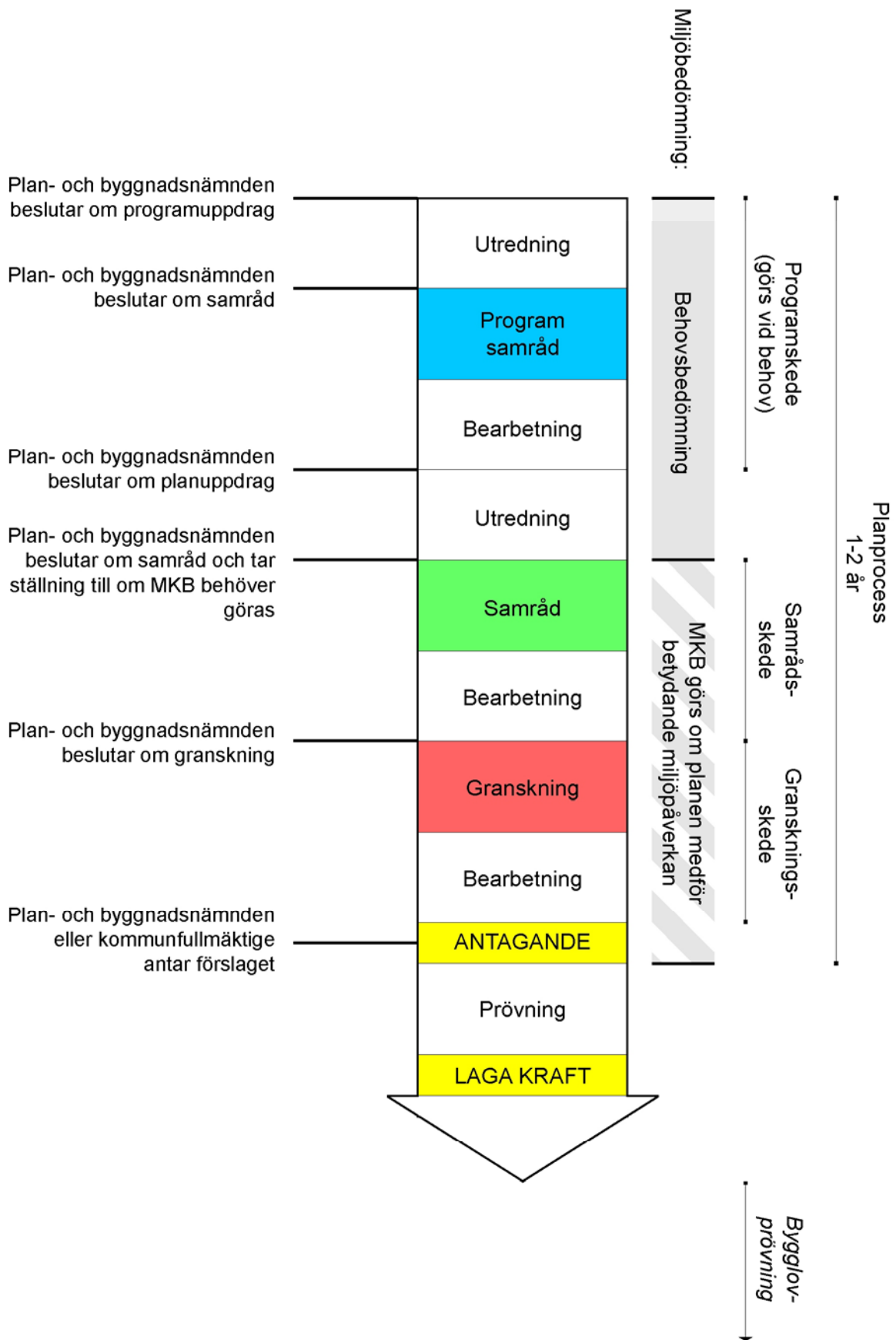
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad om planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

**Yttranden skall vara inlämnade senast 8 februari 2016 till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala**

Plan- och byggnadsnämnden

Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Planprocessen - normalt planförfarande



Handläggare
Jenny Andreasson
018-727 47 52

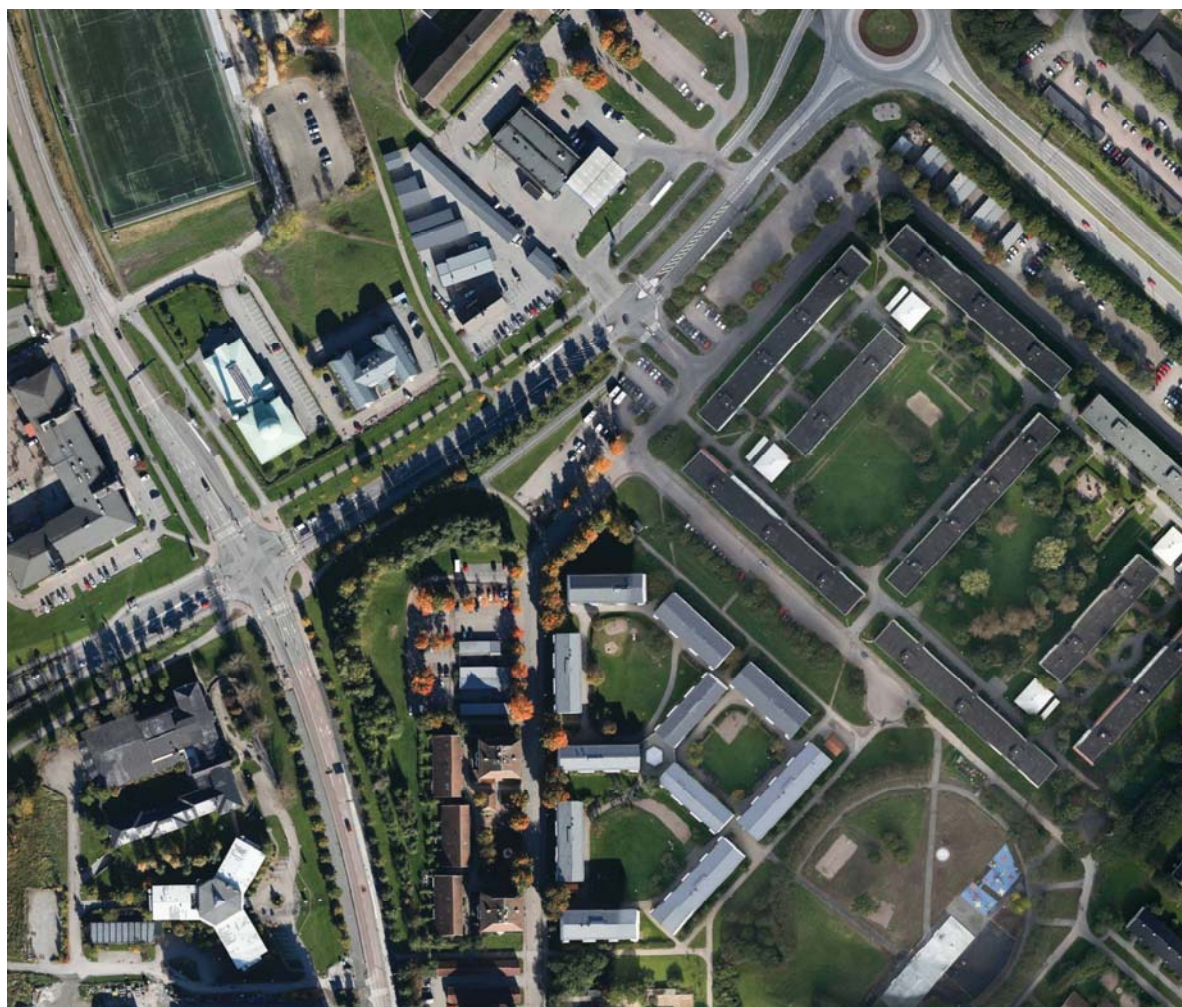
Diarienummer
PLA 2013-020002

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl.

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 14 december 2015 – 8 februari 2016



Datum
2015-11-13Diarienummer
PLA 2013-020002

Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsämnden
Omsorgsnämnden
Räddningnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsvenska Handelskammaren
Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Sverigedemokraterna
Vänsterpartiet

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Upplands Energi AB
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Uppsala kommun skolfastigheter AB
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Försvarsmakten
Landstingsservice i Uppsala län
Polismyndigheten i Uppsala
Posten Sverige AB
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd
Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens 7 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata.....	5
Detaljplaner	5
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	9
Park och naturmiljö	15
Offentlig och kommersiell service.....	16
Friytor.....	17
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	19
Mark och geoteknik	19
Trafik och tillgänglighet.....	19
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning	31
PLANENS GENOMFÖRANDE	33
Organisatoriska åtgärder	33
Tekniska åtgärder	33
Ekonomiska åtgärder.....	35
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	37
PLANENS KONSEKVENSER	38
Nollalternativ	38
Miljöaspekter	38
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	39
Översiktsplan	39
Miljöbalken.....	39

HANDLINGAR

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk markundersökning
- Solstudier
- Program för gaturum: Gamla Uppsalagatan, från trafikled till stadsgata

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

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 planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherrarna Besqab för brf. Djäknen och Rikshem.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Petter Öhman Arkitektkontor. Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringar samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger byggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Stråket ska utvecklas till en livfull gata med variation och hög kvalitet i de offentliga rummen. Tillsammans med en betydande del verksamhetslokaler i bottenvåningen ska detta skapa ett händelserikt gaturum i ögonhöjd som inbjuder till aktivitet.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning 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 2014-07-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte berör några dokumenterade värden för stadsbild eller kulturmiljö, samt att ingen betydande påverkan på samhälls- och naturresurser, rekreation och friluftsliv eller hälsa och säkerhet kan antas ske. Träd inom planområdet kan omfattas av det generella biotopskyddet. För att fälla något av träden krävs dispens från länsstyrelsen. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån. Ett genomförande av detaljplanen ska ta hänsyn till bullersituationen från biltrafik samt hantera dagvatten lokalt.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2014-10-07.

Miljöbalkens 7 kap

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun anger att planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Dessa ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens gröstruktur bibehålls eller stärks.

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk på sträckan mellan Svartbäcksgatan och stadsdelscentrumet vid Heidenstams torg. Stadsstråken är gatustråk som löper från innerstaden ut mot olika stadsdelar, där en innerstadskaraktär med många besöksfunktioner och väl utformade offentliga rum ska växa fram. Stadsstråken ska utvecklas till livfulla gator med variation och inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet. Gaturummen längs stadsstråken ska ha mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Riktlinjerna anger att det ska finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan i kvarter som domineras av bostäder. Gamla Uppsalagatan ingår enligt översiktsplanen i huvudgatunätet och är klassad som huvudgata nivå 2 vilket innebär att den har lägre förmåga att hantera stora trafikmängder och hastigheter samt att kollektivtrafiken prioriteras. Gatan är inte utpekad som stomlinjestråk.

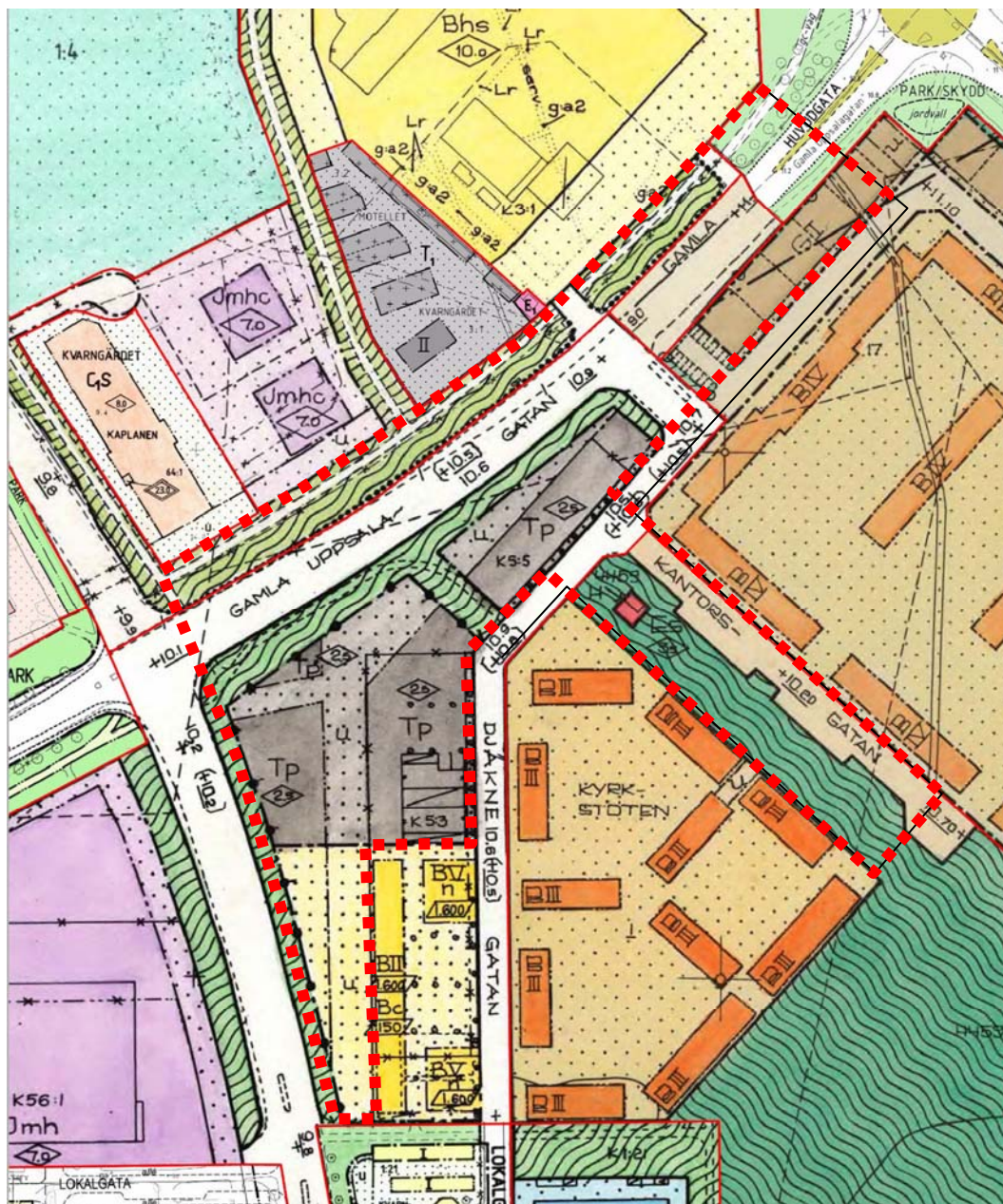
Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata

Parallellt med planarbetet har en utredning av Gamla Uppsalagatan genomförts med syftet att stödja den utveckling som beskrivs i översiktsplanen. De utgångspunkter som gäller för detaljplanen avseende Gamla Uppsalagatan är:

- Gamla Uppsalagatan ska ha ett sektionmått på 25 meter och inrymma ett bilkörfält i vardera riktningen, kantstensangöring i två lägen, trädplantering, dagvattenhantering, samt gång- och cykelbanor.
- Biltrafik och kollektivtrafik bedöms kunna samsas på samma körfält då trafikflödet förväntas vara fortsatt lågt. Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angöring för busstrafiken. Detta innebär att bussarna inte behöver svänga och att biltrafiken måste invänta stannande buss.
- Infarten till Kvarngärdet från Gamla Uppsalagatan flyttas, och ett nytt hållplatsläge för buss föreslås här.
- En ny gatukoppling skapas med utfart mot Gamla Uppsalagatan.

Detaljplaner

För fastigheten med befintlig parkering närmast Tycho Hedéns väg gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, från 1966. Planen anger att området ska användas för parkering. Fastigheten får bebyggas med garage i en våning. För området söder om Kantorsgatan gäller stadsplan för kv. Djäknen m.fl. från 1971, planen anger att marken här ska vara park. För resterande del av planområdet söder om Gamla Uppsalagatan gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl. från 1982. Planen anger att området får användas till parkeringsändamål. På fastigheten Kvarngärdet 60:1 finns ett u-område som inte får bebyggas. Här ligger stora dag- och spillvattenledningar. För den del av planområdet som är beläget norr om Gamla Uppsalagatan gäller Stadsplan för kvarteret Kaplanen, från 1985. Planen anger att marken längs med Gamla Uppsalagatan närmast gatan ska användas som park.



Karta som visar gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

STADSBYGGNADSVISION

Den befintliga bebyggelsestrukturen förtätas och får en mer stadsmässig, funktionsblandad, struktur, med hög kvalitet i mellanrummen mellan husen. Både bostäder och lokaler för centrumverksamhet, förskola, vårdboende och vårdverksamhet tillåts. Bebyggelsen utgör en ny front mot Gamla Uppsalagatan som bygger på en variation där ömsom gavlar och långsidor är ställda mot gatan.

Stråket längs Gamla Uppsalagatan ska utvecklas till en livfull gata som blir en del av ett längre stadsstråk vilket kopplar ihop den centrala staden med stadsdelscentrumet Heidenstams torg. Gatan ska ha en variation med inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet och med hög kvalitet i de offentliga rummen. För att främja ett levande gaturum ska det finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan. Detta bidrar till ett gaturum som är intressant och händelserikt i ögonhöjd,

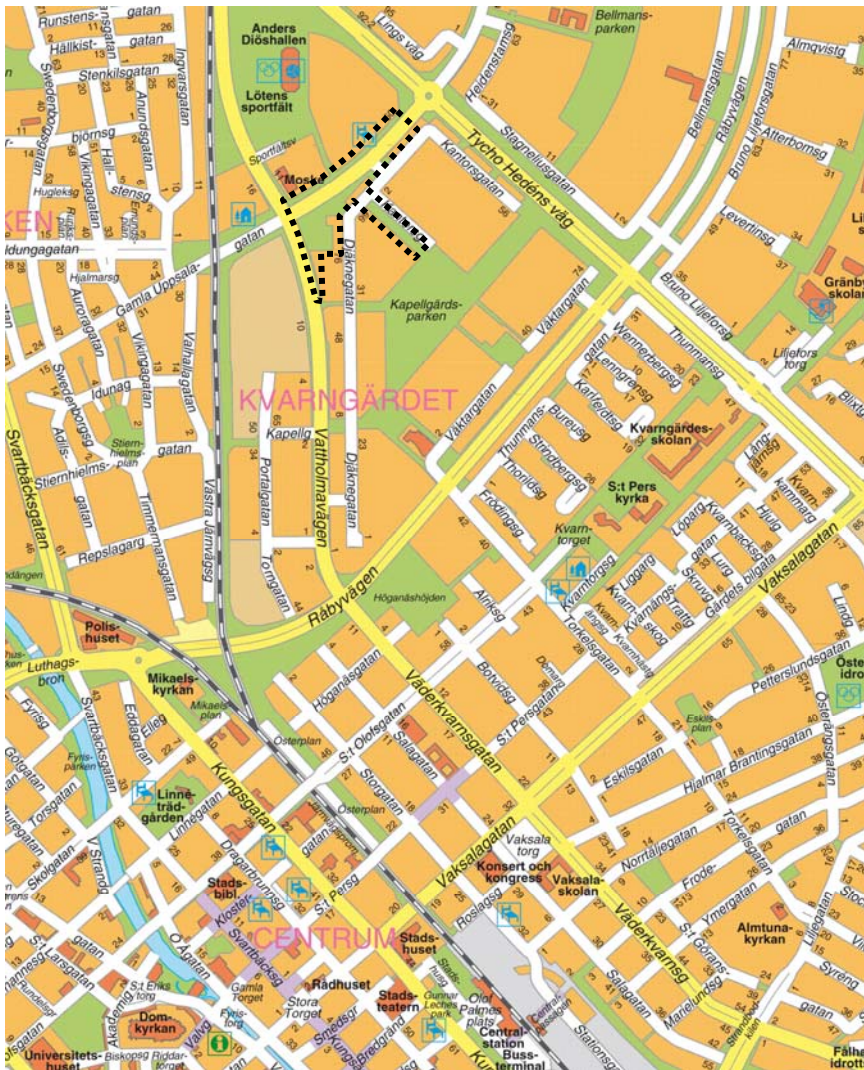
där man både vill röra sig och uppehålla sig. Gamla Uppsalagatan smalnas också av så att gaturummet får mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Avsmalningen möjliggör också en framtida utveckling med en förtätad struktur norr om Gamla Uppsalagatan.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kvarngärdet och omgärdas av Gamla Uppsalagatan, Vattholmvägen, Kantorsgatan och Djäknegatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarngärdet 4:4, 5:5 och 5:3 som ägs av Rikshem, och Kvarngärdet 60:1 som ägs av bostadsrättsföreningen Djäknén, samt parken söder om Kantorsgatan. Även Gamla Uppsalagatan, sträckan mellan Vattholmvägen och Tycho Hedéns väg, ingår i planområdet, samt delar av Kantorsgatan och Djäknegatan. Park- och gatumark inom planområdet är i kommunal ägo. Planområdet är cirka två hektar stort och ligger cirka två km från Uppsala Resecentrum.



Översiktskarta som visar planområdet i förhållande till Uppsala centrum.

Tidplan

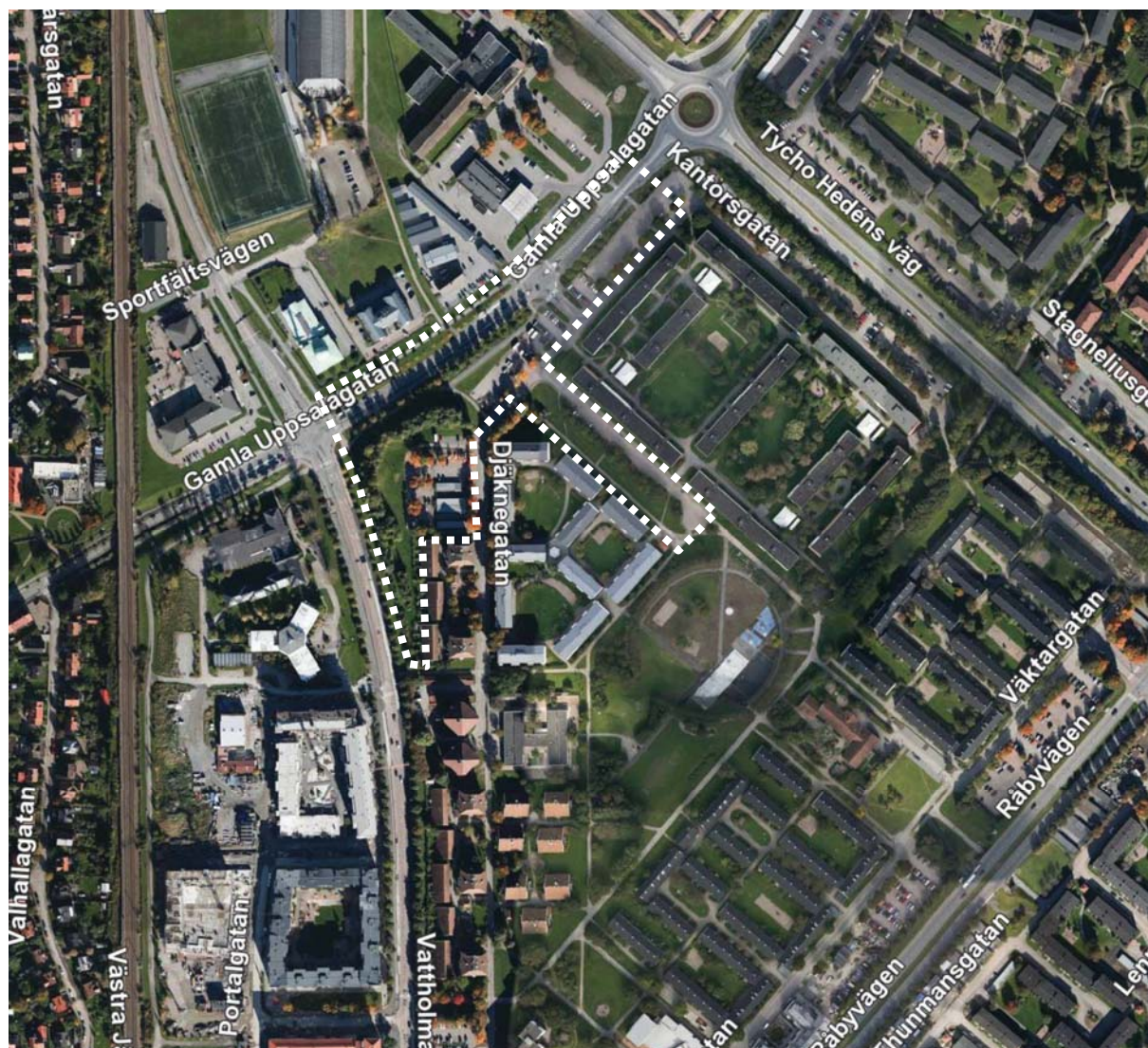
Planarbetet bedrivs med den preliminära tidplanen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2016. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet utgörs av markparkering och grönytor på kvartersmark, samt parkmark och gatumark. Den befintliga bebyggelsestrukturen i närheten av planområdet är gles med byggnader i två till fem våningar. På västra sidan av Vattholmavägen finns kringbyggda kvarter i fyra till sju våningar. Det finns goda möjligheter till rekreation då Lötens sportfält med utomhus- och inomhusfotbollsplaner samt Kapellgårdsparken ligger i närheten av planområdet.



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

Stadsbild

Förutsättningar

Den sträcka av Gamla Uppsalagatan som ligger inom planområdet är bred med två körfält i vardera riktning och med obebyggda gräs- och parkeringsytor närmast gatan på båda sidor. Området har en storskalig karaktär med mycket grönska. Längs Gamla Uppsalagatan finns befintliga trädrader, men i övrigt har gatan få stadsmässiga kvaliteter som uppmuntrar till rörelse med cykel eller till fots. Bebyggelsen i närområdet är generellt indragen från gatan och har entréer på insidan av kvarteren.

Nordöst om planområdet ligger Tycho Hedéns väg, före detta E4:an, som är en bred genomfartsled genom staden. Vattholmavägen som avgränsar planområdet i väster är en infartsväg till Uppsala norrifrån. Längs Vattholmavägens västra sida, i Kapellgärdet, har under de senaste 15 åren en ny kvartersbebyggelse med bostäder utvecklats. Även på östra sidan längre söderut planeras för nya bostäder längs gatan. Sydost om planområdet ligger bostadskvarter från 1960- och 70-talen, med stora mellanrum mellan byggnaderna, mycket grönska och bilfria gårdar. Här ligger också den nyligen upprustade Kapellgårdsparken med lekpark, skatepark och bollplaner. På norra sidan av Gamla Uppsalagatan finns byggnader med olika typer av verksamheter, såsom en bensinmack, ett hotell, taxiverksamhet samt en moské.



Foto som visar Gamla Uppsalagatan västerifrån med befintlig bebyggelse i fonden.



Foto som visar ytan mellan Gamla Uppsalagatan och befintlig bebyggelse med gräsytor, cykelbana och bilparkering.

Förändringar



Illustrationsplan som visar hur den nya bebyggelsen inom planområdet kan utformas. Föreslagen bebyggelse är markerad med vitt. Ljusgrå byggnader är befintliga och mörkgrå är outnyttjade byggrätter. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Den övergripande stadsbyggnadsprincipen har varit att skapa en kvarterstruktur som förhåller sig stadsmässigt till Gamla Uppsalagatan, det vill säga med fasader i fastighetsgräns mot gatan och med lokaler i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör en avsmalning av Gamla Uppsalagatan så att gatan kan utvecklas till ett levande stadsstråk med en högre täthet och en större variation i gaturummet. Detta främjar stadsliv längs med och, i framtiden, tvärs över gatan. Byggnadernas placering med ömsom gavlar, ömsom långsidor, mot Gamla Uppsalagatan bidrar till variationen. Mot den befintliga bebyggelsen i sydväst öppnar sig gårdarna delvis, och en radhusbebyggelse möter de befintliga radhusen söder om planområdet.

Stadsrummet längs Gamla Uppsalagatan ska utformas med hänsyn till den mänskliga skalan för såväl rörelse som vistelse och med kvalitet och variation i ögonhöjd. Gestaltning och programmering av bottenvåningarna är ett viktigt led i att uppnå detta. Det är av största vikt att bottenvåningarna utformas med verksamhetslokaler så att området långsiktigt kan utvecklas och möta behovet av

service och stadsliv i en växande stad. Lokalerna måste ha en sådan omfattning att stadigvarande verksamhet kan bedrivas över tid. Bottenvåningarna längs hela sträckan ska utformas med ett uttryck av öppenhet så att fasaderna blir händelserika och samspelar med gaturummet.

BCSD *Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsboende.
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

BC *Bostäder, centrumverksamhet.
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

PBCD *Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.
Bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknegatan.
Bostäder ska finnas i våning fyra och därutöver.
Tak på parkeringshus ska utformas som takterrass lämplig för utevistelse fram till anslutning mot byggnadens högdelar.
Den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

Området förtätas i ett läge inom stadsväven som är lämpligt för bostäder och ett tillskott av service. Här ska utvecklingen gå mot att marken utnyttjas mer intensivt och effektivt.

Parkeringen som bostadsbebyggelsen ger upphov till ska lösas inom kvartersmark, och uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detaljplanen möjliggör ett parkeringshus. Då gestaltningen och upplevelsen i ögonhöjd är viktig ska parkeringshuset kläs med bostäder eller lokaler för centrumverksamhet mot Djäknegatan och med lokaler i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.

Bostäder tillåts ovanpå parkeringshuset för att variera uttrycket i byggnadens gestaltning, samt mötet med gatan i form av entréer.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga byggnader. Området används till markparkering, och i södra delen finns parkeringsplatser under tak mot Djäknegatan. Inom områdets västra del finns en grönyta på kvartersmark. Mark som är planlagd som park med träd och parkeringar finns vid Kantorsgatan mot Kapellgårdsparken.

Förändringar

Den nya bebyggelsen tillför en tätare kvartersstruktur till området, men som delvis anpassar sig i skala till omgivande bebyggelse.



Perspektiv över den föreslagna bebyggelsen längs Gamla Uppsalagatan. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

- II, III, V, VI, VII** *Högsta antal våningar. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.*
Höjderna på de nya byggnaderna anpassas på olika sätt till den omkringliggande bebyggelsen i området. Utmed Gamla Uppsalagatan varierar höjden mellan fem och sju våningar. Variationen förstärks ytterligare av att ömsom långsidor och ömsom gavlar vetter ut mot gatan. Parkeringshuset håller samma skala.
- IV–VII** *Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.*
Syftet är att de två byggnaderna som tillåts inom egenskapsområdet ska uppföras med det lägre våningsantalet mot den lägre radhusbebyggelsen i södra delen av planområdet. Det lägre våningsantalet ger också en bättre solinstrålning på gårdarna.
- radhus** *Endast radhus och komplementbyggnader*
De befintliga radhusen i söder möts av en ny radhusbebyggelse vilket ger en mjuk övergång mot de nya flerbostadshusen mot Gamla Uppsalagatan.
- e1 1 300** *Största byggnadsarea i m² ovan mark.* Byggnadsarean inom radhusområdet begränsas för att säkerställa att ytor för utevistelse skapas. I arean finns också utrymme för att uppföra minde komplementbyggnader.

- V₂ *Byggnaden ska delas upp i två delar med ett släpp om minst 8 meter mellan.*
- V₃ *Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 4 meter. Möjligheten att bygga balkonger ger kvalitet till boendet. Mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen är utkragningen dock begränsad för att fasaderna ska kunna ges en striktare gestaltning mot gatan.*
- V₄ *Balkong mot gård får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt tak får uppföras mot gård.*
- V₅ *Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusenheter.*
- V₆ *Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.*

entréer₁ *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet slå ut högst 0,5 meter över gångbanan.*

entréer₂ *Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalagatan.*

Genomgående trapphus ger de boende god tillgänglighet till bostadsgården utan att de behöver gå ut på gatan, samtidigt som entréer mot gatan skapar gatuliv.

Eftersom fasaderna kommer att ligga intill gångbanorna längs gatan är det viktigt att utforma huvudentréerna så att dörrbladet inte slår ut över gångbanan. Detta för att undvika olyckor där fotgängare träffas av dörrbladet. Utformningen kan lösas genom att entrén dras in från fasadlivet. Utrymningsvägar, soprum, och cykelförråd med mera kan ha inåtgående dörrblad eftersom de används så sällan.

En utformningsbestämmelse reglerar att fasaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningarna. Detta kan till exempel uppnås genom låg fönsterbröstning, portiker och entréer. Syftet är att utformningen ska ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, där bottenvåningarna är händelserika och samspelar med gaturummet. Detta för att säkerställa att detaljplanen stödjer en utveckling mot stadsstråk där upplevelsen för de som rör sig till fots och med cykel är viktig för stadsrummets kvalitet.

p₁ *Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gatan. För att förstärka utvecklingen av stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan, och öka stadsmässigheten längs Vattholmavägen, ska byggnaderna samspela med gatan och bidra till en tät och levande gatumiljö. Eftersom det är viktigt med en artikulerad fasad behöver dock inte hela byggnaden placeras efter byggrättslinjen.*



Perspektiv som visar bostadsgård med förskolegård i planområdets västra del till höger, och de föreslagna radhusen till vänster. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.



Perspektiv som visar föreslagna radhusbebyggelse längs Djäknegatan. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Park och naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns mark som är planlagd som park längs Kantorsgatan. Här finns en trädrad samt parkeringsplatser. Parken fungerar som en länk in mot Kapellgårdsparken som ligger sydväst om planområdet. I Kapellgårdsparken finns lekpark, skatepark och bollplaner. Kapellgårdsparken ingår i ett stråk med grönområden som leder vidare norrut till Bellmansparken och Gränbyparken.

Längs både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen finns befintliga trädalléer i gott skick.



Foto som visar parkmarken längs Kantorsgatan. Befintligt gång- och cykelstråk löper längs parken, till vänster i bild.

Förändringar

På parkmarken mellan Gamla Uppsalagatan och Kapellgårdsparken prövas en ny förskola, då behovet av förskoleplatser är stort i Kapellgården och Kvarngärdet, och marken här inte bedöms ha några stora parkkvaliteter utöver träden. Några träd bedöms kunna sparas, medan några behöver fällas alternativt flyttas. Den direkta närheten till Kapellgårdsparken är positiv för förskolan. Den befintliga fysiska och visuella kopplingen in till Kapellgårdsparken bevaras delvis genom att gatan mellan Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan flyttas så att den kopplar in mot parken i en rak linje. Större delen av ytan föreslås användas som förskolegård.

Träden längs Gamla Uppsalagatan är tänkta att fällas och ersättas av nya längs med den avsmalnade sektionen. Alternativt kan de befintliga träden flyttas. För att fälla träd som växer i allé krävs dispens från det allmänna biotopskyddet. Dispens söks hos länsstyrelsen. Gatuträd ger kvalitet till gaturummet. Längs Vattholmavägen är bebyggelsen anpassad så att trädraden kan sparas.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Norr om Gamla Uppsalagatan finns en bensinmack med ett närlivs, och i kvarteret Kantorn vid Kantorsgatan finns en restaurang. Stadsdelscentrumet Heidenstams torg ligger cirka 200 meter norr om Tycho Hedéns väg. Inom planområdet finns ingen service idag.

Cirka 200 meter norrut längs Vattholmavägen ligger Lötens sportfält med fotbollsplaner och en inomhushall.

Förändringar

De nya bostäderna som föreslås inom planområdet skapar behov av nya förskoleplatser. Detaljplanen ställer därför krav på att en förskola ska uppföras i bottenvåningen på bostadsbebyggelsen i

planområdets västra del. Här är gården tillräckligt stor för att rymma både utevistelse för de boende och en förskolegård. Fyra avdelningar bedöms rymmas. Ett vård- och omsorgsboende tillåts också i denna del av planområdet, och gårdsstorleken medger också plats för utevistelse för vårdboendet.

Plats för en ny förskola prövas också på parkmarken längs Kantorsgatan som kopplar mot Kapellgårdsparken, då det finns ett befintligt behov av förskoleplatser i hela Kvarngärdet och Kapellgården.

S *Förskola, skola*

III *Högsta antal våningar.*

En förskola i tre våningar får uppföras inom användningsområdet. Bestämmelsen tillåter även skola för att ge flexibilitet för framtida användning. Det finns inget exploateringsstal som anger hur stor byggnaden får vara, också detta för att ge flexibilitet till genomförandet. Det krävs dock alltid att en tillräcklig yta avsätts till förskole- eller skolgård för att kunna uppföra en förskola respektive skola. Tre våningar tillåts för att möjliggöra att byggnaden upptar mindre yta på marken.

På den föreslagna förskoletomten står idag en nätstation. För att bättre kunna utnyttja tomten och uppföra en förskolebyggnad här behöver nätstationen flyttas närmare Kantorsgatan. Förskolebyggnaden bör uppföras med ett säkerhetsavstånd från nätstationen för att minimera risken för eventuell påverkan från nätstationens magnetfält. Området närmast stationen kan användas till parkering för bil och cykel.

I bottenvåningarna som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska lokaler för centrumverksamhet finnas i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Bestämmelsen centrumverksamhet gör det möjligt att etablera ett brett spektrum av de servicefunktioner och verksamheter som finns i ett mångfunktionellt stadsrum. Det kan till exempel vara handel, kontor, restaurang, förskola, samlingslokaler, utställningslokal, och lokaler för småskaligt hantverk.

Vårdcentral eller liknande vårdinrättning möjliggörs i bottenvåningen på parkeringshuset. Det skulle innebära ett positivt tillkott av service i området.

Friytor

Förändringar

gård₁ *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Leggård för förskola ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.*

gård₂ *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.*

Planens utformning ger tydliga gårdsrum som ska anläggas med lekplatser, planteringar och sittplatser. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god utomhusmiljö för de boende i området. För att gårdarna ska vara tillgängliga ska de ansluta till allmän plats utan nivåskillnader. På gården i planens västra del ska också plats för en förskolegård finnas, samt plats för gård till ett vårdboende.

Användningsbestämmelsen för parkeringshuset anger att en terrass ska ordnas på parkeringshusets tak för att säkerställa utevistelse för bostäderna här. Byggrätten för bostäderna ovanpå parkeringshuset begränsas för att plats för gård ska finnas.



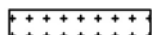
Volymskisser som visar bostäder och gård på parkeringshuset sett från väster. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.



Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i högst en våning. Detaljplanen möjliggör underjordiska garage i det fall det visar sig vara möjligt att genomföra istället för parkeringshus. Bjälklaget ska dock vara planterbart så att en bostadsgård kan anläggas ovanpå. Bestämmelsen möjliggör också uppförande av mindre förråds- eller avfallsbyggnader.



Marken får byggas under med körbart bjälklag. För att säkerställa möjligheten att röra sig mellan planområdet och bebyggelsen i kvarteret Kantorn i söder, får komplementbyggnader inte uppföras på särskilda stråk. Dessa stråk utgör också utblickar genom området.



Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning. Bestämmelsen möjliggör uppförande av mindre förråds- eller avfallsbyggnader.

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.

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av Bjerking AB (2014-12-15). Undersökningen visar att lermäktigheten varierar mellan 8 och 26 meter inom planområdet. Generellt minskar lermäktigheten mot nordost.

Byggnaderna i närområdet är grundlagda med hjälp av stödpålar. Även grundläggning för nya tyngre byggnader inom planområdet kommer att kräva pålning. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet som är beskrivet ovan.

Grundvattennivån beräknas ligga på cirka +6,5 meter, d.v.s. 3,5–4,5 meter under befintlig marknivå. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter anger att markarbeten inte får ske djupare än till en 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 från länsstyrelsen krävs för dispens från förordnandet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktör, funktion i systemet.

Gatunätet i området bygger på ett system där lokalgatorna slutar i vändplaner. De är endast kopplade till huvudgatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen på ett fåtal ställen.

Gamla Uppsalagatan

Gamla Uppsalagatan är gestaltad som en bred genomfartsgata som kan hantera mycket trafik. Den är omgiven av parkeringsplatser, gräsremsor och träd, och de befintliga byggnaderna är indragna med stora avstånd från gatan. Gamla Uppsalagatan har ett trafikflöde på cirka 7 000 fordon/medelveckodygn.

Vattholmavägen

Vattholmavägen är en infartsgata till Uppsala norrifrån, och har cirka 9 400 fordon/medelveckodygn. De senaste åren har gatan utvecklats från en storskalig karaktär med dubbla körfält, till en avsmalnad stadsgata med lägre hastigheter och med inslag av kantstensparkering.



Kartbild som visar gator i brunrött, cykelbanor i rosa och huvudcykelbanor i cerise.

Lokalgator

Kantorsgatan och Djäknegatan har små lokala trafikflöden med angöringstrafik till bostäderna i området. Kantorsgatan slutar i vändplaner mot Kapellgårdsparken och Djäknegatan slutar i en vändplats längre söderut i riktning mot Råbyvägen.

Kollektivtrafik.

Idag går en stomlinje med busshållplatser på Gamla Uppsalagatan. Kollektivtrafikmyndigheten planerar att låta stomlinjen fortsätta trafikera gatan i framtiden. Stomlinjer har hög kapacitet, är snabba och har hög turtäthet.

Parkering och angöring, utfart

Längs Gamla Uppsalagatan samt vid Djäknegatan finns markparkering. Planområdet angörs via Kantorsgatans in- och utfart mot Gamla Uppsalagatan.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Det finns gång- och cykelvägar längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Gång- och cykelvägar från centrum löper också genom Kapellgårdsparken och vidare mot Gränbyparken i nordöst. Kommunen planerar att anlägga en snabbcykelled längs Vattholmavägen norrifrån. Vid Gamla Uppsalagatan viker snabbcykelleden av och fortsätter söderut längs järnvägen.

Förändringar

Gatunät – utformning och karaktör, funktion i systemet.

Detaljplanen möjliggör en utveckling med fler kopplingar och ett finmaskigare gatunät i området. Detta kan bidra till en ökad orienterbarhet.



Illustration som visar gatornas funktioner. Pilar visar i vilken riktning trafiken går. Föreslagna lägen för busshållplatser på Gamla Uppsalagatan är markerade med rött. Rosa markeringar visar möjliga lägen för lokaler i bottenvåningarna. L markerar lastplats för lokaler. Blå markeringar visar föreslagna lägen för angöring (för personbil, leveranser och avfallsbil) längs Gamla Uppsalagatan. A markerar hämta/lämna platser för förskolan. Soprus är markerade med grönt. Streckade gröna cirklar visar att de flesta entréer har max 50 meter till soprus. H markerar hämtställe för avfall. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Gamla Uppsalagatan

Gamla Uppsalagatan föreslås få en ny avsmalnad sektion på 25 meter, i enlighet med den utredning som tagits fram om gatans utveckling mot stadsstråk (*Program för gaturum, Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata*, oktober 2015). Det innebär att antalet körfält minskas från fyra till två. Gamla Uppsalagatan är överdimensionerad och bedöms klara dagens och framtida flöden även med en smalare sektion. Då trafikflödet är relativt lågt bedöms biltrafik och kollektivtrafik kunna samsas i samma körfält. Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angröning för busstrafiken, vilket innebär att biltrafiken får invänta stannande buss. En avsmalning möjliggör en utveckling i riktning mot stadsstråk, se rubriken *Stadsbild – förändringar*.

GATA

Gatemark.

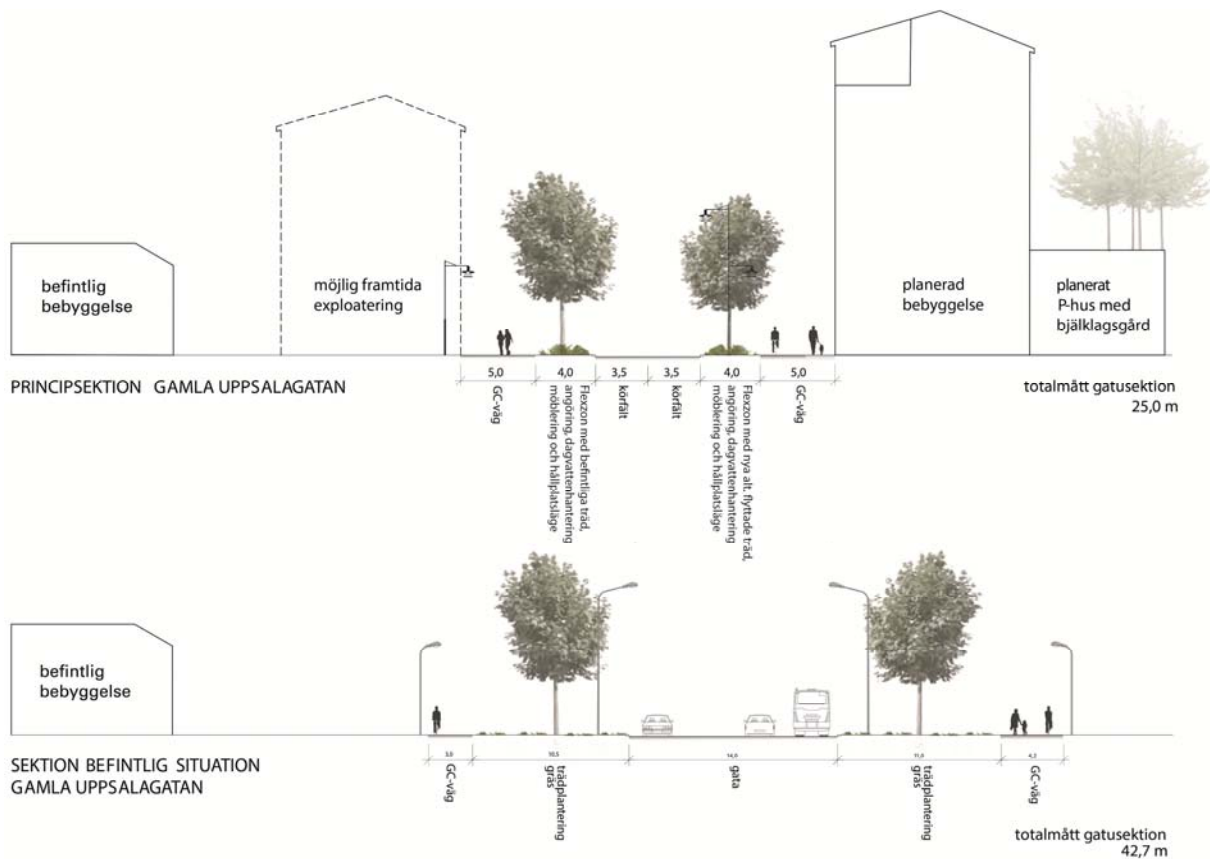
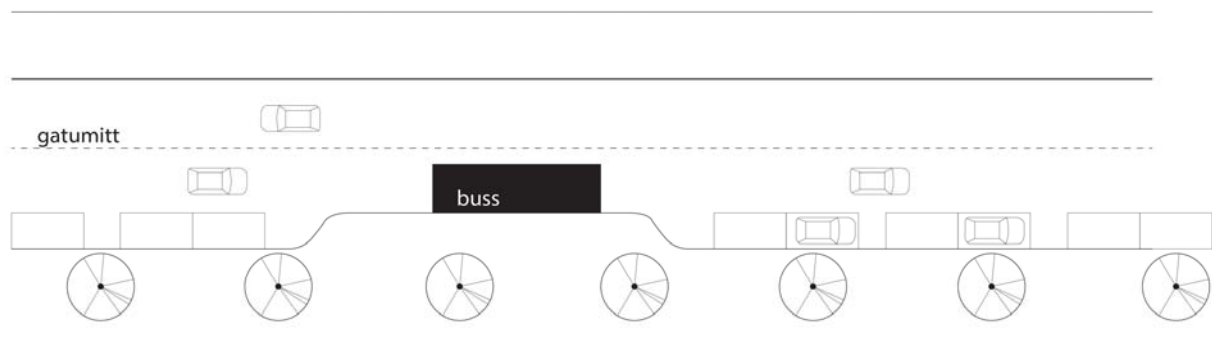


Illustration som visar ny principsektion för Gamla Uppsalagatan, samt befintlig sektion för Gamla Uppsalagatan. Sektionerna är gjorda av Karavan landskap.



Principskiss över enkel angröning för kollektivtrafiken, en så kallad klackhållplats.

Inom zonen för trädplantering finns möjlighet att på två ställen anlägga kantstensangöring för bil samt angöring för leveranser och avfallsbil. För att främja framkomligheten för kollektivtrafiken bör det inte vara fler än två angöringsfickor i rad. Fickorna bör också vara tillräckligt långa för att undvika backningsrörelser vid angöring. Förutom angöring för bil kan trädzonen användas till att anlägga cykelparkeringar för besökande till de verksamheter som tillåts mot Gamla Uppsalagatan.

Vattholmavägen

Vattholmavägens påbörjade utveckling där bebyggelsen samspelar med gatan kommer att förstärkas ytterligare i och med att den föreslagna bebyggelsen placeras med sina fasader i fastighetsgränsen mot Vattholmavägen. Gatan ligger dock utanför planområdet. Den gångbana, som tillsammans med cykelbanan idag löper mellan trädraden och bilkörvägen, föreslås flyttas till ett läge mellan träden och de nya fasaderna. Detta för att entréerna till de nya bostäderna ska kunna nås. De nya fasaderna föreslås placeras med ett avstånd på fem meter från trädstammarna för att träden ska kunna sparas och få rum att utvecklas.

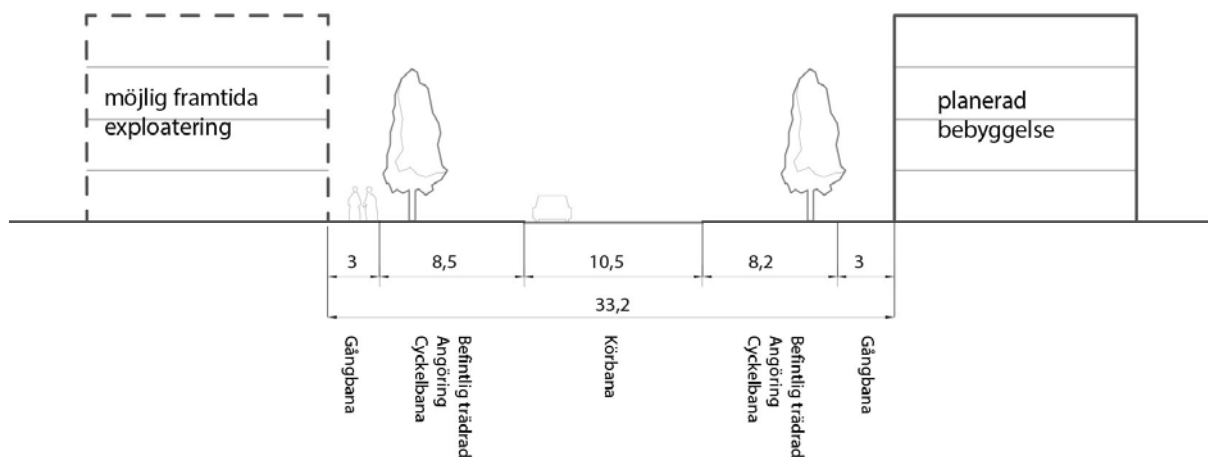


Illustration som visar sektionen för Vattholmavägen i och med den nya bebyggelsen på östra sidan (till höger). På västra sidan planläggs också bostadsbebyggelse i kvartersstruktur. Måtten för cykelbana utgår från befintlig situation.

Lokalgator

Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås flyttas för att skapa en rakare koppling in mot Kapellgårdsparken. Det är viktigt att den visuella kopplingen från Gamla Uppsalagatan till Kapellgårdsparken i någon mån behålls för orienterbarhetens skull. I och med en flytt av utfarten skapas också en tydligare korsning. För busshållplatserna på gamla Uppsalagatan föreslås nya lägen, se rubriken *kollektivtrafik* nedan. Den nya korsningen och busshållplatserna kan tillsammans bidra till att en nod skapas där många människor passerar. Detta kan främja etableringen av handelslokaler i bottenvåningen på parkeringshuset.

GATA *Gatemark.*

v₇ *Hörnavskärning i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan. Lägsta frihöjd över markplanet är 3 meter. För att förbättra sikten i korsningspunkten mellan Kantorsgatan och Djäknegatan ska hörnet vara avskuret i bottenvåningen.*

En ny gata föreslås mellan parkeringshuset och det föreslagna läget för förskola och vårdboende. Denna kopplar samman Gamla Uppsalagatan och Djäknegatan och syftar till att lösa leveranser,

angöring och avfallshantering för förskolan och vårdboendet. För att inte påverka trafiken och kapaciteten i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen föreslås att gatan blir enkelriktad med utfart endast åt höger på Gamla Uppsalagatan. Gatan kan utformas som ett gåfartsområde med en upphöjning i förhållande till Gamla Uppsalagatan så att det tydliggörs för trafikanter att detta är en långsam gata som i huvudsak ska användas för angöring till förskola och vårdboende.

Trafikflödena på Gamla Uppsalagatan bedöms enligt kommunens prognos inte öka i framtiden. På Kantorsgatan kommer flödena att öka något i och med infarten till parkeringshuset, samt angöring till förskolorna.

Kollektivtrafik.

Lägena för busshållplatserna föreslås flyttas närmare parkeringshuset, se illustration på sidan 21. Detta för att bidra till den nodbildning som också förstärks av Kantorsgatans nya utfart mot Gamla Uppsalagatan, samt att lokaler för verksamheter anläggs i bottenvåningen. Det är viktigt att busshållplatsernas placering utformas så att det går att passera med uttryckningsfordon i den händelse det står bussar på båda hållplatserna.

Parkering, angöring, utfart.

Ett parkeringshus med cirka 300 platser möjliggörs för att täcka behovet av parkering för bil som uppstår i och med den föreslagna exploateringen. Utöver det finns plats för cirka 25 platser på kvartersmark. Kapaciteten i parkeringshuset täcker också det bortfall av parkeringar som blir en konsekvens av att marken inom planområdet bebyggs. Angöring till parkeringshuset föreslås ske från Djäknegatan.

Detaljplanen möjliggör också garage under mark som ett alternativ till parkeringshus. Om detta genomförs kan bostäder istället byggas på en större del av den byggrätt som är avsedd för parkeringshus.

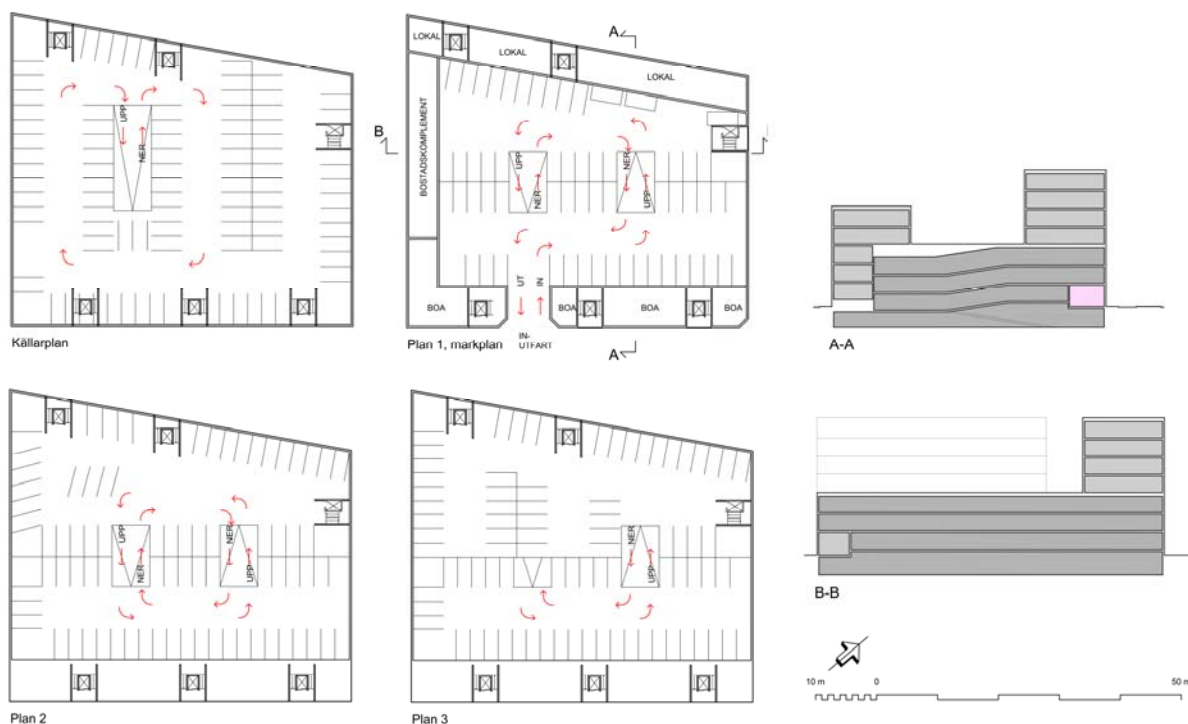


Illustration som visar det föreslagna parkeringshuset.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Cykelparkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Korttidsparkering kan anordnas på bostadsgårdarna och långtidsparkering i cykelrum vid entréerna och i parkeringshuset.



Karta som visar möjlig placering av cykelparkering. Röda siffror visar plats för korttidsuppställning av cyklar på gård. Blå siffror visar plats för långtidsuppställning av cyklar i cykelrum vid bostadsentréer. Kartan är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

Gång- och cykelvägnätet kommer att ordnas längs med gatorna inom planområdet. Inom den nya sektionen som möjliggörs för Gamla Uppsalagatan finns en fem meter bred zon för gångbana och cykelbana i vardera riktningen.

För att kunna placera en förskolebyggnad på parkmarken längs Kantorsgatan föreslås cykelbanan som går mellan parkmarken och flerbostadshusen i väster flyttas till Kantorsgatan. Cykelkopplingen mellan Djäknegatan och Kapellgårdsparken behålls därmed men förläggs i den nya raka kopplingen in mot Kapellgårdsparken. Det befintliga stråket behålls som gångbana, och möjlig angöringssida för fotgängare till förskolan.

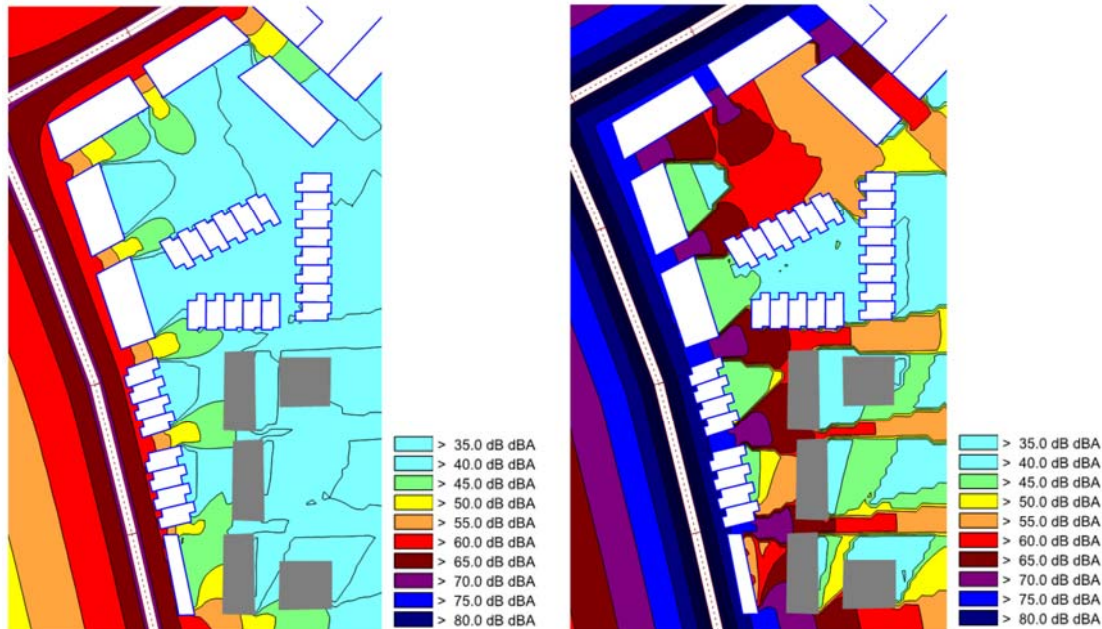
GÅNGBANA Gångbana.

Hälsa och säkerhet

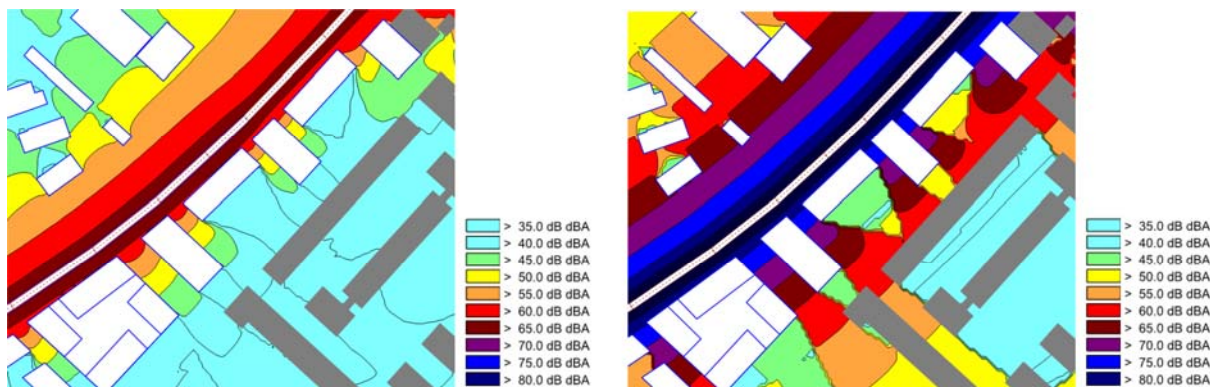
Förutsättningar

Buller

En bullerutredning har utförts av Bjerking AB (2015-02-20, rev. 2015-08-20). Bullernivåerna vid fasad för de byggnader som vetter mot Vattholmavägen eller Gamla Uppsalagatan har ekvivalenta nivåer som uppgår till som mest 64 dB(A) och en maximal ljudnivå på som mest 80 dB(A). Fasader mot gårdar och mot Kantorsgatan respektive Djäknegatan får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A). För de byggnader som är ställda med gaveln mot Gamla Uppsalagatan får långsidorna ekvivalenta värden mellan 45 och 60 dB(A) och maximala värden på 65 till 75 dB(A). Långsidan som vetter mot gården på den byggnad som placeras mot korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen får också ekvivalenta värden på som mest 60 dB(A), samt som mest en maximal nivå på 80 dB(A). För radhusen inne i området får samtliga fasader en ekvivalent ljudnivå som är lägre än 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som är lägre än 70 dB(A).



Bullerkartor som visar beräknade ljudnivåer i den västra delen av planområdet 2 meter över mark. Kartan till vänster visar ekvivalenta nivåer och kartan till höger visar maximala nivåer.



Bullerkartor som visar beräknade ljudnivåer i den östra delen av planområdet 2 meter över mark. Kartan till vänster visar ekvivalenta nivåer och kartan till höger visar maximala nivåer.

Solinstrålning

Solinstrålningen är god på hela planområdet.

Luft

Planområdet ligger i anslutning till breda gator med god luftväxling. Både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen har relativt låga trafikflöden.

Aktuella mätningar för 2013 utförda av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalten för den del inom planområdet som gränsar till Vattholmavägen ligger på 24–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) det 8:e värsta dygnet, och den del som vetter mot Gamla Uppsalagatan ligger på 24–36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 8:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 7 dagar per år.

Dygnsmedelvärdet för partiklar för den del inom planområdet som vetter mot Vattholmavägen ligger enligt den aktuella mätningen på 20–22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 36:e värsta dygnet. Den del som vetter mot Gamla Uppsalagatan har ett dygnsmedelvärde på 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ det 36:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft mer än max 35 dagar per år.

Övrigt

Det ligger en bensinmack i anslutning till Gamla Uppsalagatan, på den norra sidan av gatan.

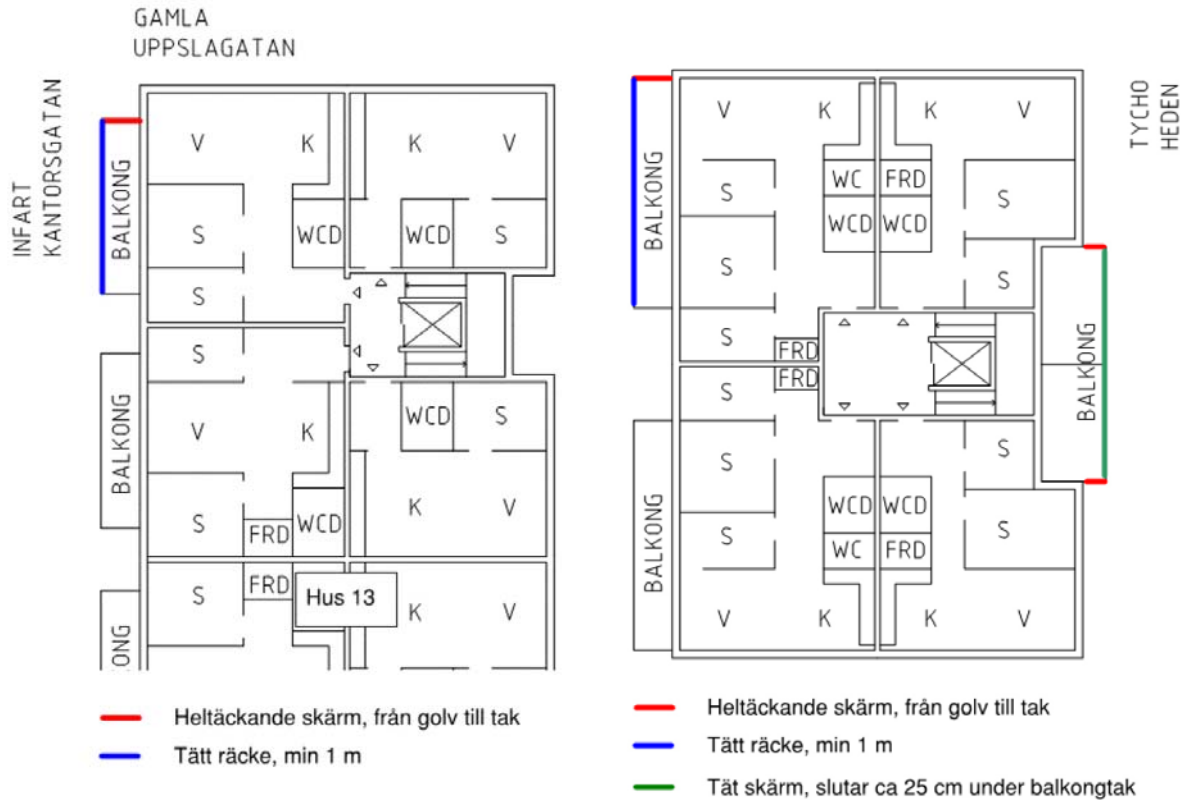
Förändringar

Buller

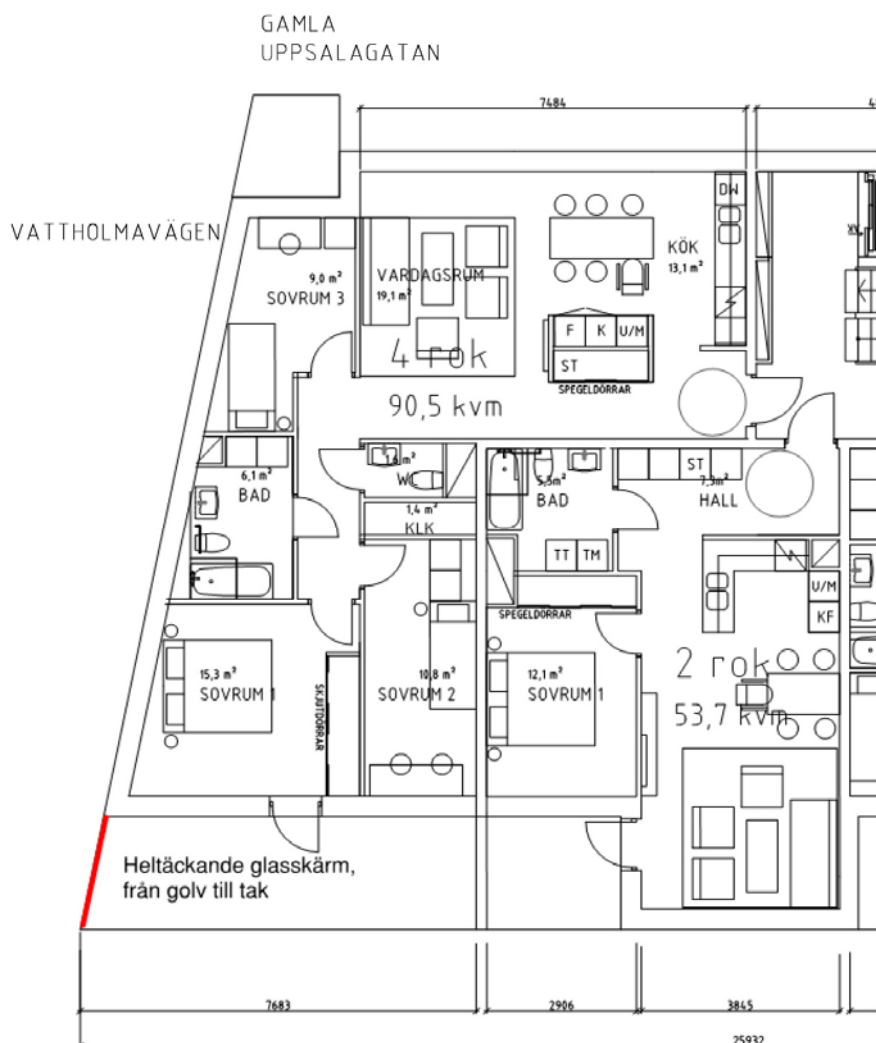
Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen). Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse samt att den ordnas i en kvartersstruktur. Nära anslutning till kollektivtrafik är en ytterligare motivering till bostäder i detta läge.

- V₁ 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 för hälften av bostadsrummen kan skapas i de flesta lägen inom planområdet genom att bygga genomgående lägenheter. För de byggnader som placeras med gaveln mot Gamla Uppsalagatan samt för byggnaden i korsningen mot Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen krävs tekniska lösningar för att uppnå tyst eller ljuddämpad sida. Nedan visas exempel på hur detta kan ordnas:



Planlösningar som visar hur tyst sida kan uppnås i byggnader som är gavelställda mot Gamla Uppsalagatan. Bullret minskas med hjälp av skärmar, balkongräcken samt med hjälp av indrag i fasaden.



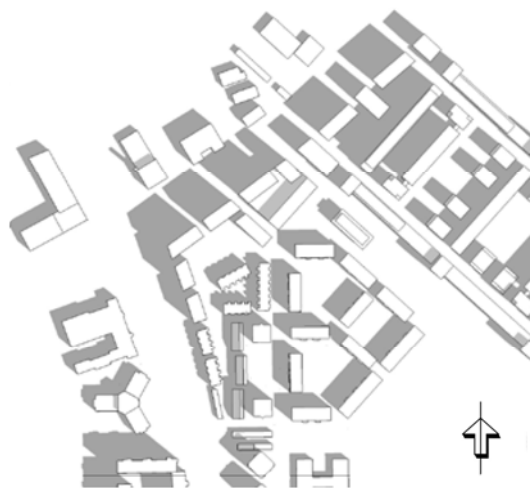
Planlösning som visar hur tyst sida kan uppnås med hjälp av heltäckande skärm vid balkongen i byggnaden som är placerad i hörnet mot Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen.

För radhusen inne i området krävs inga åtgärder.

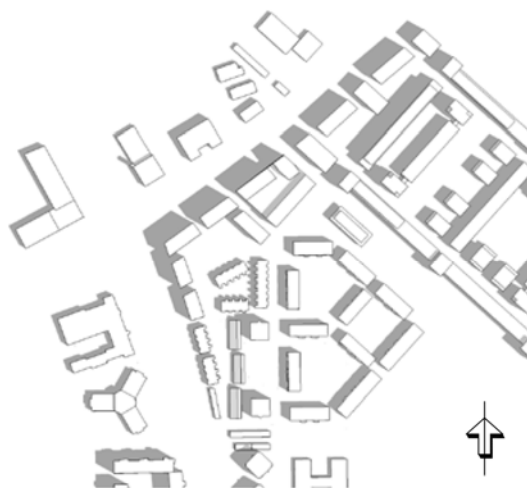
Solinstrålning

Solstudier har gjorts för att se hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse, samt hur solförhållandena på gatorna och de nya gårdarna blir. De byggnader som är placerade med gaveln ut mot Gamla Uppsalagatan medges en maximal höjd på fem våningar för att släppa in tillräckligt med solljus på de mindre gårdarna i planområdets östra del. De byggnader som har sin långsida placerad mot Gamla Uppsalagatan tillåts vara sex och sju våningar höga. Detta påverkar inte solinstrålningen på gården. Gården i planområdets västra del får tillräckligt mycket solinstrålning då gården här är längre i östvästlig riktning.

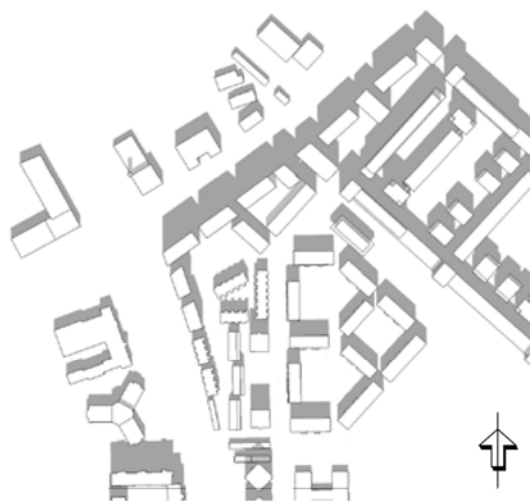
Flerbostadshusen längs Vattholmavägen ska variera mellan fyra och sju våningar med betoning på den lägre våningshöjden längst söderut. Detta för att möta den befintliga radhusbebyggelsens lägre skala och för att låta tillräckligt med sol stråla in på gården till det sydligaste flerbostadshuset och till radhusens uteplatser. Gamla Uppsalagatan kommer generellt att skuggas under förmiddagen, men eftersom byggnaderna står med ett visst avstånd till varandra kommer sol att stråla ned på gatan på vissa ställen. Under eftermiddagen blir Gamla Uppsalagatan solbelyst. Omgivningens bebyggelse skuggas mycket lite av den föreslagna bebyggelsen.



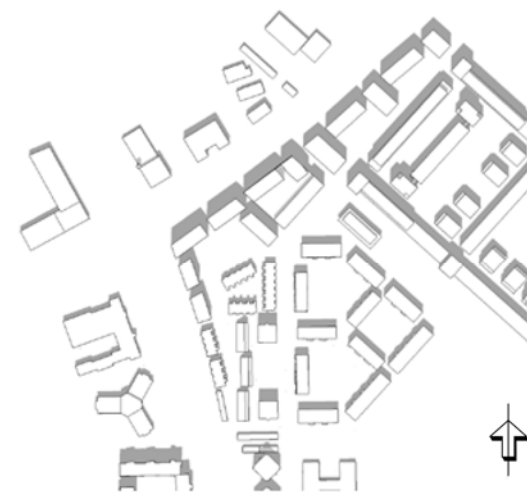
Vårdagjämning kl 9



Midsommar kl 9



Vårdagjämning kl 12



Midsommar kl 12



Vårdagjämning kl 15



Midsommar kl 15

Solstudie utförd av Petter Öhman arkitektkontor.

Luft

Planförslaget medger förtätning av bebyggelsen och avsmalning av Gamla Uppsalagatan, samt ny bebyggelse mot Vattholmavägen. Detta innebär att luftväxlingen kan påverkas. Den planerade bebyggelsen mot Gamla Uppsalagatan blir i och med ett genomförande av detaljplanen dock enkelsidig och gatan har relativt låga trafikflöden. Mot Vattholmavägen tillkommer bebyggelse på en kortare sträcka, och längre söderut är bebyggelsen indragen. Sammantaget innebär detta att luftväxlingen bedöms vara fortsatt god då dagens värden ligger långt under riktvärdena. Det bedöms inte finnas risk att riktvärdena för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Brand

För att räddningstjänsten ska kunna vara del av utrymningen från bostäderna behöver höjdfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Planens utformning medför att utryckningsfordon bör kunna stanna på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen och härifrån nå alla boende i genomgående lägenheter. De lägenheter som eventuellt är enkelsidiga mot gård måste räddas via gården. Ett alternativ till höjdfordonen är att brandsäkra trapphus av typen Tr1 eller Tr2 byggs. Bostäderna ovanpå parkeringshuset måste vara genomgående för att räddningstjänsten ska kunna utrymma, detta från kvarterets utsida. Alternativt måste brandsäkra trapphus uppföras. De boende i radhusen samt barn och personal i förskolan förväntas utrymma utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete. Detta möjliggörs i detaljplanen.

Övrigt

Ett riskavstånd på minst 50 meter mellan bensinstationen och ny bebyggelse krävs för att bostäderna inte ska utsättas för risker i samband med bensinmackens verksamhet. All bebyggelse inom planområdet föreslås placeras minst 50 meter från macken.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten, recipient.

Inom fastigheterna Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet1:21 ligger stora dag- och spillvattenledningar.

En dagvattenutredning har utförts av Bjerking (2015-06-18, reviderad 2015-09-04). Den visar att det dimensionerande flödet från kvartersmarken för bostäder beräknas öka från 164 liter/sekund till 239 liter/sekund i och med ett genomförande av detaljplanen. Flödena är beräknade på ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet.

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som är belagd med miljö kvalitetsnorm. Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån hade måttlig ekologisk status 2009. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021. Ett förslag finns till ny miljö kvalitetsnorm med tidsfrist till 2027. Fyrisån hade god kemisk status 2009. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god kemisk status till 2015. Ett förslag finns till ny miljö kvalitetsnorm med tidsfrist till 2021.

El

En nätstation finns inom det område som föreslås för förskola. Ett kabelskåp står vid Gamla Uppsalagatan.

Förändringar

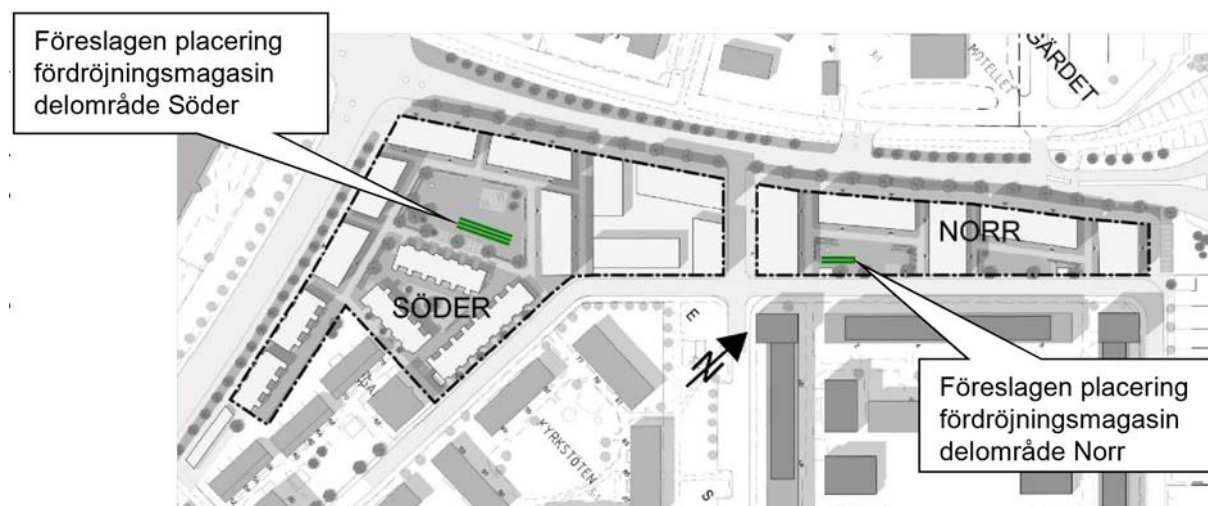
VA, dagvatten, recipient

För att kunna genomföra exploateringen som möjliggörs av detaljplanen krävs att de befintliga VA-ledningarna inom planområdet flyttas ut till Gamla Uppsalagatan respektive Vattholmavägen, vilket bedöms vara genomförbart. Den nya bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till dessa ledningar.

Dagvattennätets kapacitet är dock begränsad och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför först fördröjas och utjämnas för att inte påverka Fyrisåns status efter en exploatering. Enligt dagvattenutredningen kan fördröjningsmagasin anläggas så att flödet ut till dagvattennätet minskas från dagens 164 l/s till 96 l/s vid ett 10-årsregn. Fördröjningsmagasin föreslås i den norra respektive den södra delen av planområdet, se illustration nedan. För den norra delen föreslås ett rörmagasin med en volym om 32 m³, och för det södra ett rörmagasin med en volym om 80 m³. Magasinstorleken utgår ifrån ett maxflöde på 53 liter/sekund och hektar. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för dessa magasin.

Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten.



Förslag till placering av fördröjningsmagasin (Dagvattenutredning, Bjerking 2015-09-04)

Ett genomförande av detaljplanen medför att kadmiumhalten ökar och hamnar något över de riktvärden som finns. Detta beror på att andelen takytor ökar till en så stor grad. För att minska kadmiumhalten kan gröna tak anläggas eller så kan fördröjningsmagasinen utföras som makadammagasin. Utredningen visar att båda åtgärderna skulle minska kadmiumhalten så att den hamnar under riktvärdet med god marginal. Även zinkhalten hamnar något över riktvärdena efter exploatering. Takmaterial som avger tungmetaller bör undvikas i byggnationen.

Dagvatten från Gamla Uppsalagatan hanteras lokalt inom zonen med träd och kantstensangöring som föreslås iden avsmalnade sektionen. Detta innebär att infiltration och fördröjning sker i gaturummet, företrädesvis med hjälp av skelettjordar.

Avfall

Avfallshämtning föreslås ske från gatorna runt kvarteren. Stationer för sopsortering ska anordnas inom kvarteretsmark, och kan anordnas enligt illustration på sidan 22. Avfall ska kunna hämtas i enlighet med

Arbetsmiljöverkets föreskrifter där dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord, och fri från hinder och nivåkillnader.

El

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga elnätet, det finns kapacitet i befintliga nätstationer i området.

På den föreslagna förskoletomten står idag en nätstation. För att bättre kunna utnyttja tomten och uppföra en förskolebyggnad här behöver nätstationen flyttas närmare Kantorsgatan.

Kabelskåpet kan flyttas när ny bebyggelse uppförs mot Gamla Uppsalagatan.

Värme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Tele

Ny bebyggelse inom planområdet kan ansluta till befintliga teleledningar. Fastighetsägaren ansvarar för de nya ledningar som krävs för att nå de nya byggnaderna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med respektive fastighetsägare ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Markanvisningsavtal/köpeavtal

Byggrätten för förskola vid Kantorsgatan kan erbjudas marknaden genom ett markanvisningsförfarande alternativt säljas till intressent när sådan finns.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 2013-10-28:

- *Uppsala Vatten och Avfall AB*, stora dag- och spillvattenledningar ligger inom fastigheterna Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet 1:21. En förutsättning för den exploatering som föreslås i detaljplanen är att dessa ledningar flyttas till de omkringliggande gatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.
- *Vattenfall Elddistribution AB*, elledningar ligger i Djäknegatan och Kantorsgatan, samt ansluter till en befintlig nätstation på den föreslagna förskoletomten och ett kabelskåp i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen. Ledningarna, nätstationen och kabelskåpet kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra exploateringen med bostadshus och förskola samt för att kunna flytta Kantorsgatan nuvarande utfart mot Gamla Uppsalagatan.
- *Vattenfall Värme AB*, fjärrvärmeledningar korsar planområdet upp mot Gamla Uppsalagatan, samt löper igenom den föreslagna förskoletomten längs Kantorsgatan. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Uppsala kommun*, ledningar för gatubelysning ligger i de allmänna gatorna Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Ledningarna kommer att behöva flyttas i samband med att Kantorsgatans nuvarande utfart mot Gamla Uppsalagatan flyttas, samt att en ny koppling mot Gamla Uppsalagatan kommer till.
- *Skanova*, telekablar korsar planområdet i nordsydlig riktning. Ledningen kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Telenor*, telekablar korsar planområdet mellan Djäknegatan och Gamla Uppsalagatan. Ledningen kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för kvartersmarken inom planområdet. Området kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. Kapaciteten i de befintliga dagvattenledningarna 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, innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet. Lösning för detta ska redovisas i bygglovskedet. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Ytterligare en förutsättning för den exploatering som föreslås i detaljplanen är att de stora vattenledningar som finns inom Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet 1:21 flyttas till de omkringliggande gatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.

Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

Dagvattnet från Gamla Uppsalagatan ska tas om hand lokalt, vilket innebär att infiltration och fördröjning föreslås ske i gaturummet, inom zonen för trädplantering, angöringsplatser och busshållplatser. Detta sker företrädesvis med hjälp av skelettjordar.

Ekonomiska åtgärder

Byggherrarna bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planeekonomi

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

Ledningar

Kostnaderna för flytt av VA-ledningar inom Kvarngärdet 60:1 regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Kostnaderna för flytt av transformatorstation och fjärrvärmeledningar inom kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21 bekostas av kommunen.

Kostnaderna för flytt av övriga eventuellt okända ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

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

Gamla Uppsalagatan föreslås smalnas av och få ett sektionmått på 25 meter. Sektionen utgår från de befintliga träden på gatans norra sida. Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås flyttas så att gatan får en rak koppling in mot Kapellgårdsparken. En ny gata med utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås också väster om denna gata. De nuvarande fastigheterna kommer att regleras med nya gränser mot gatornas nya lägen.

För parkeringsgarage och övriga gemensamma anläggningar kan gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Befintligt officialservitut för utfart till Djäknegatan till förmån för fastigheten Kvarngärdet 60:1 blir i och med planens genomförande onyttigt och kan därmed upphävas.

Befintlig ledningsrätt för VA blir även den onyttigt i och med den planerade flytten av ledningarna och ledningsrätten bör därför upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.

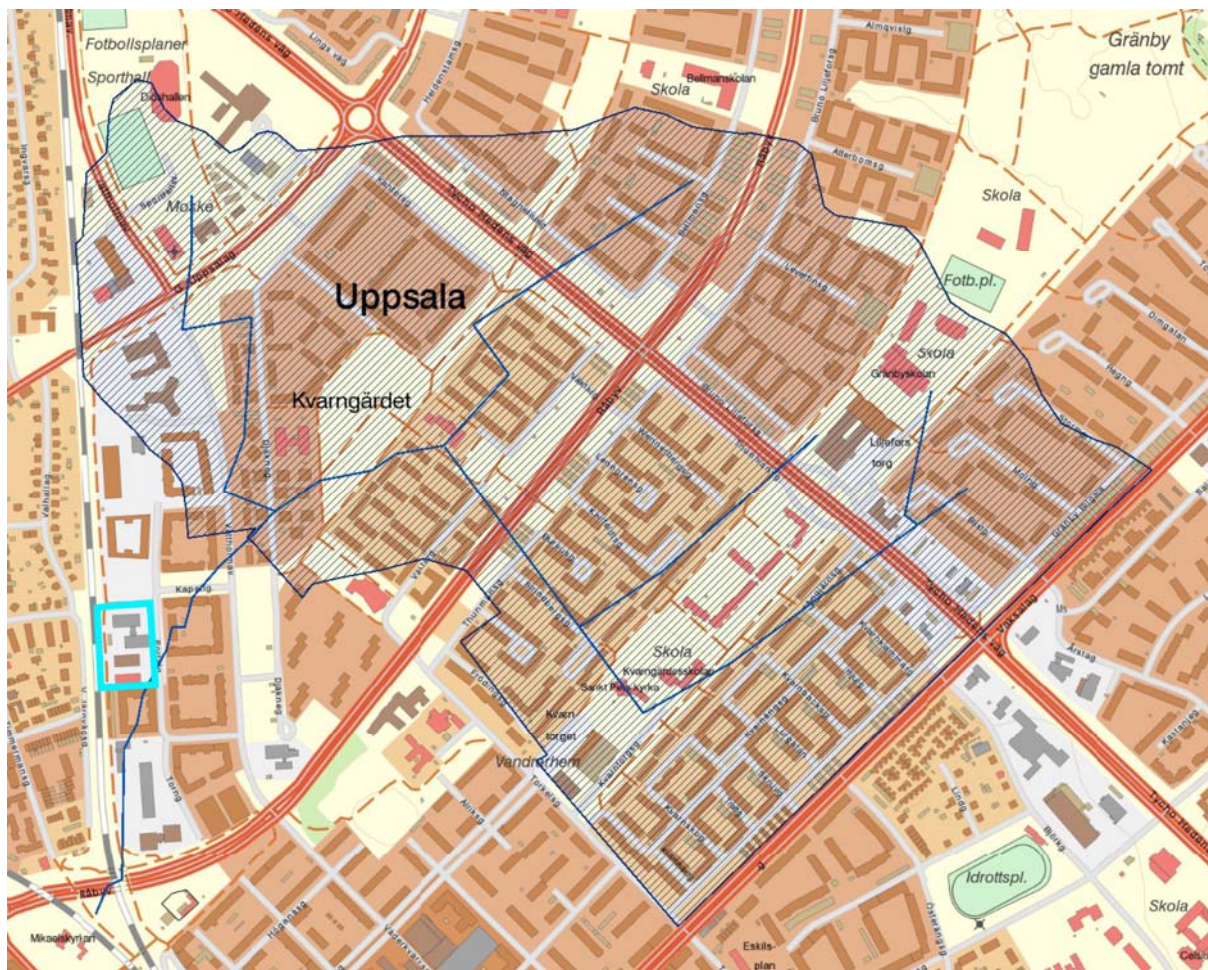
Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

Förrättningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Markavvattningsföretag

Befintligt markavvattningsföretag Gränby-Uppsala bör om möjligt upphävas då det inte är aktivt och det troligtvis inte finns några aktiva delägare längre.



Karta som visar markavvattningsföretagen Gränby-Uppsala. Området är markerat med skrafferad yta.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa.

Dagvattenmagasin för fördröjning av dagvatten ska anläggas på kvartersmark och anslutas till det allmänna dagvattennätet.

Gatukostnader

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt de exploateringsavtal som ska upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativ innebär att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Det innebär att marken endast får användas till parkeringsändamål och park. Möjligheten att förtäta längs det utpekade stadsstråket uteblir.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden förändras mot en tätare struktur där bebyggelsen samspelar med gatan. Flera funktioner, såsom bostäder och service, samsas på samma yta.

Park och naturmiljö

På nuvarande parkmark vid Kantorsgatan föreslås en förskola. Detta kan innebära att den visuella kopplingen mellan Gamla Uppsalagatan och Kapellgårdsparken försvagas. För att minska denna konsekvens föreslås den befintliga gatukopplingen mellan Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan flyttas, så att den fysiska kopplingen sker rakt in från Gamla Uppsalagatan mot Kapellgårdsparken.

Trädraden längs Gamla Uppsalagatan fälls i och med ett genomförande av detaljplanen. Den kvalitet som kan tillföras i gaturummet genom en smalare sektion ligger i linje med översiktsplanens utpekade stadstråk. För att åstadkomma detta bedöms det som lämpligt att fälla trädraden. Träden kommer dock att ersättas med nya träd. Ett alternativ är att de befintliga träden flyttas. Fällning av träd som växer i allé kräver dispens från det allmänna biotopskyddet, detta söks hos länsstyrelsen.

Mark och vatten

Detaljplanen reglerar att dagvattnet ska tas om hand inom kvartersmark för att inte påverka dagvattensystemet eller vattenkvaliteten i Fyrisån i negativ riktning. Dagvatten från allmänna gator tas om hand lokalt.

Resurshushållning

Den nya bebyggelsen lokaliseras längs ett utpekade stadsstråk där en stomlinje för buss går. Det innebär att de nya bostäderna kan nyttja den befintliga kollektivtrafiken. Den nya bebyggelsen kan också anslutas till annan befintlig infrastruktur såsom vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

Hälsa och säkerhet

Avstegsfall från Boverkets riktlinjer för trafikbuller måste tillämpas inom planområdet.

Sociala aspekter

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen möjliggör ett ökat stadsliv utmed Gamla Uppsalagatan då gatusektionen smalnas av och förtätas med bebyggelse som innehåller bostäder och verksamheter. En nod där många människor passerar kan bildas vid parkeringshuset där en korsning med busshållplatser och lokaler i bottenvåningen förläggs. Stadsstråket kopplas till andra stråk som leder mot centrala staden.

Trygghet och säkerhet

Gatusektionen smalnas av och får karaktären av en stadsgata istället för genomfartsled. Detta kan leda till att bilar rör sig långsammare i gaturummet med mer uppmärksamhet på gående och cyklister. Nya bostäder möjliggörs längs Gamla Uppsalagatan vars bottenvåningar gestaltas med fokus på

upplevelsen i ögonhöjd. Sammantaget kan detta främja att fler människor kommer att röra sig i området, vilket kan öka tryggheten.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör en gatustruktur som är finmaskig och orienterbar.

Barnperspektiv

Bostadsgårdarna föreslås bli bilfria. Förskola planeras på två ställen inom planområdet.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte bostädernas upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen möjliggör ett avsmalnande av Gamla Uppsalagatan och en förtätning längs gatans södra sida, vilket överensstämmer med det stadsstråk som är utpekade i översiktsplanen och som ska utvecklas mot en gata med variation i gestaltning och funktion, med kontakt över gatan.

Miljöbalken

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala, november 2015

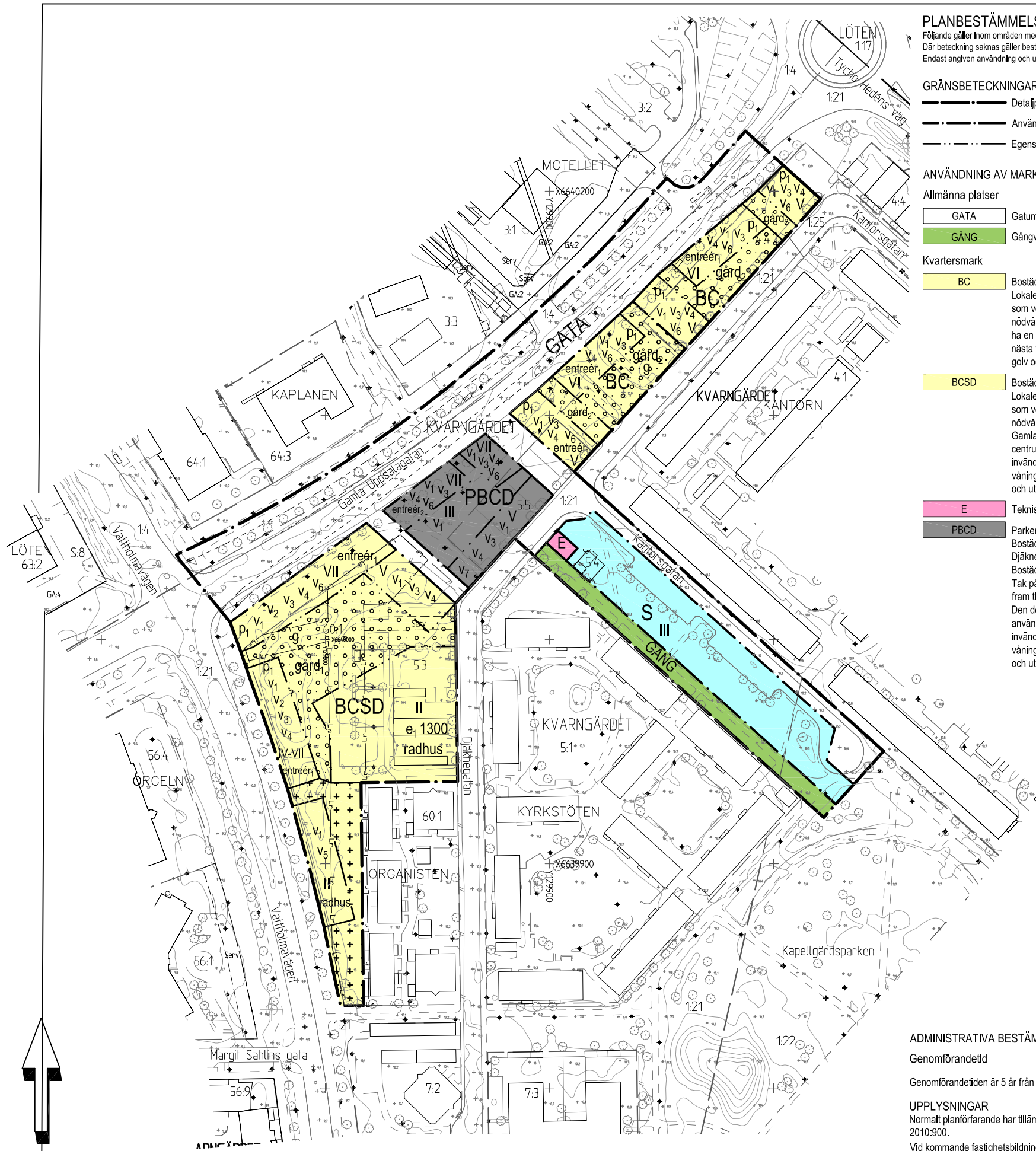
Torsten Livion
Detaljplanechef

Jenny Andreasson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2015-09-24



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GATA Gatumark
- GÅNG Gångväg

Kvartersmark

- BC** Bostäder, centrumverksamhet. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokaler ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.
- BCSD** Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsboende. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokaler ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.
- E** Teknisk anläggning
- PBCD** Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande. Bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknegatan. Bostäder ska finnas i våning fyra och därutöver. Tak på parkeringshus ska utformas som takterrass lämplig för utevistelse fram till anslutning mot byggnadens högdelen. Den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokaler ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.

Inom planområdet finns fastigheter som inte omfattas av planavtal. För mer information om berörda fastigheter, se genomförandebeskrivningen.

S Förskola, skola

UTNYTTJANDEGRAD

e: 0,0 Största byggnadsarea i m² ovan mark.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- +++++ Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag.
- Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i högst en våning.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- gård:** Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Leggård för förskola ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.
- gård:** Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska i huvudsak ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.

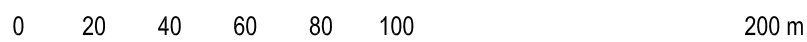
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gata.

Utformning och omfattning

- II, III, V, VI, VII** Högsta antal våningar. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.
- IV-VII** Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.
- radhus** Endast radhus och komplementbyggnader.
- entrepré:** Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet slå ut högst 0,5 meter över gångbanan.
- entrepré:** Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalagatan.
- v₁** 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.
- v₂** Byggnaden ska delas upp i två delar med ett släpp om minst 8 meter mellan.
- v₃** Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 4 meter.
- v₄** Balkonger mot gård eller takterrass får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt tak mot gården får uppföras.
- v₅** Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusenheter.
- v₆** Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.
- v₇** Hörmavskärning i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan. Lägsta frihöjd över markplanet är 3 meter.



SKALA 1:2000 (A3)



Detaljplan för
Kvarngärdet 60:1 m.fl.

Upprättad i november 2015

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Jenny Andreasson
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2015-09-24	PBN
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	

Till planen hör:
Plankarta
Planhandling

diarienum:2013-20002

Handläggare:
Jenny Andreasson

Datum:
2014-07-09

Diarienummer:
PLA 2013-020002

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl.

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls den 6/4-2014.

PLANEN

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder på befintliga parkeringar och grönytor mot Gamla Uppsalagatan mellan Tycho Hedéns väg och Vattholmavägen. Detaljplanen ska pröva om sammanlagt cirka 35 000 m² bruttoarea fördelat på cirka 350 lägenheter kan tillåtas. Gamla Uppsalagatans innehåll och funktion ska utredas parallellt med planarbetet för att stödja utveckling mot stadsstråk och klargöra gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark. Planområdet omfattar Kvarngärdet 4:4, 5:5, 5:3, 60:1 samt del av Kvarngärdet 1:21, 1:22, 1:4 och 3:1. Planområdet har avgränsats så att det omfattar en del av parken söder om Kantorsgatan vilken ska utredas för kompletterande funktioner såsom t.ex. förskola. Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till första halvåret 2015 under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

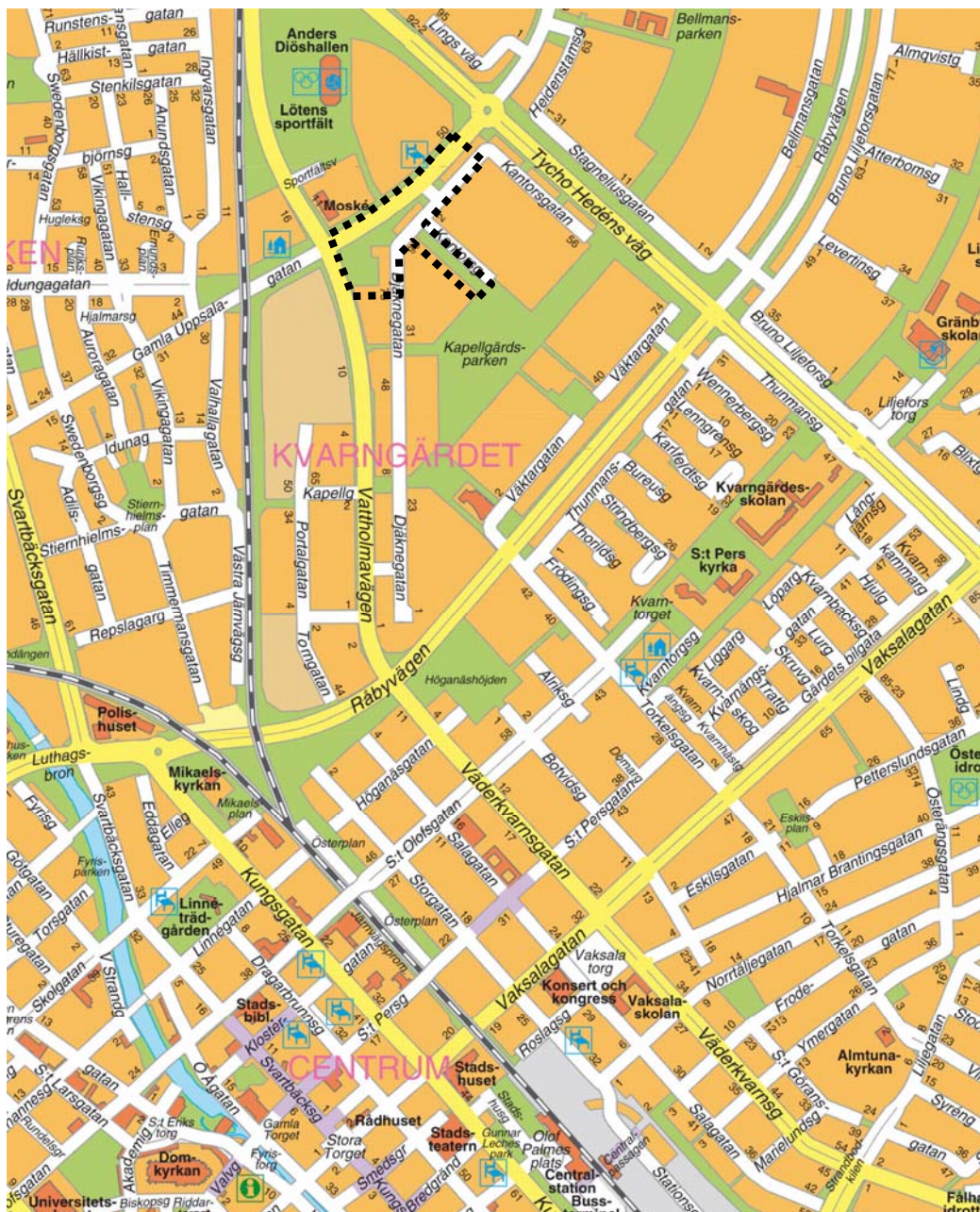


Karta som visar det ungefärliga planområdet markerat med streckad linje.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kvarngärdet och omgärdas av Gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen, Kantorsgatan och Djäknegatan. Inom planområdet finns markparkering och grönytor, samt del av Gamla Uppsalagatan och en park. Planområdet är cirka 2 hektar och ligger cirka 2 km från centralstationen.



Orienteringskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun anger att planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning, vilket innebär att förtätning kan ske här. Förtätningen ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks.

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk på sträckan mellan Svartbäcksgatan och stadsdelscentrumet vid Heidenstams torg. Enligt översiktsplanen ska stadsstråken utvecklas till livfulla gator med variation, inslag av platsbildningar som inbjuder till

aktivitet och med hög kvalitet i de offentliga rummen. Gaturummen längs stadsstråken ska ha mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Riktlinjerna anger att det ska finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan i kvarter med bostäder. Gamla Uppsalagatan ingår enligt översiktsplanen i huvudgatunätet och är klassad som huvudgata nivå 2 vilket innebär att den har lägre förmåga att hantera stora trafikmängder och hastigheter samt att kollektivtrafiken prioriteras. Gatan är inte utpekad som stomlinjestråk.

Nordöst om planområdet ligger området kring Tycho Hedéns väg som är utpekad som ett större utvecklingsområde i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För fastigheten med befintlig parkering närmast Tycho Hedéns väg gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, fastställd 1966. Planen anger att området ska användas för parkering. Fastigheten får bebyggas med garage i en våning. För området söder om Kantorsgatan gäller stadsplan för kv. Djäknen m.fl. fastställd 1971. Planen anger att marken här ska vara park. För resterande del av planområdet söder om Gamla Uppsalagatan gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl, fastställd 1982. Planen anger att området får bebyggas användas till parkeringsändamål. På fastigheten Kvarngärdet 60:1 finns ett u-område som inte får bebyggas. Här ligger stora dag- och spillvattenledningar. För den del av planområdet som är beläget norr om Gamla Uppsalagatan gäller Stadsplan för kvarteret Kaplanen, fastställd 1985. Planen anger att marken längs med Gamla Uppsalagatan närmast gatan ska användas som park.

Nya detaljplaner i området

I kvarteret Kantorn vid Kantorsgatan, som angränsar till planområdet, har en ny detaljplan som tillåter komplettering av bostäder på befintliga bostadsgårdar samt påbyggnad på befintliga bostadslängor vunnit laga kraft 2014-06-12. Detaljplanen möjliggör byggnation av omkring 200 korridorrum, 200 enrumslägenheter och 200 familjelägenheter fördelat på cirka 35 000 m² bruttoarea.

Stadsbild

Längs den aktuella sträckan har Gamla Uppsalagatan breda remsor med gräs, träd, gång- och cykelvägar och markparkeringar på båda sidor. Gatuträden tillför gatan kvalitet, men i övrigt är gaturummet är oartikulerat och har få stadsmässiga kvaliteter. Nordöst om planområdet ligger Tycho Hedéns väg, före detta E4:an, som är en bred genomfartsled genom staden. Vattholmavägen som avgränsar planområdet i väster är infartsväg till Uppsala norrifrån. Längs Vattholmavägens västra sida, söder om planområdet, utvecklas nya bostadskvarter. På Djäknegatan går begränsat med trafik som angör bostäderna längs gatan. Sydöst om planområdet ligger bostadskvarter från 1960- och 70-talen, med stora mellanrum mellan byggnaderna, mycket grönska och bilfria gårdar. Här ligger också den nyligen upprustade Kapellgårdsparken med lekpark, skatepark och bollplaner.

Norr om planområdet ligger en moské, ett hotell, en bensinmack och andra verksamheter. Här finns också Lötens sportfält med fotbollsplaner och en inomhusplan.

Kulturmiljö

Planområdet berör inte några dokumenterade kulturvärden.

Naturmiljö

Längs gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen och i parken söder om Kantorsgatan finns alléer med gatuträd.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet berör inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv. Planområdet ligger i nära anslutning till Kapellgårdsparken som utgör en del av ett stråk med grönområden och leder vidare till Bellmansparken och Gränbyparken i nordöst. Kapellgårdsparken har en entré via en gång- och cykelväg som löper parallellt med Kantorsgatan.

Miljöbelastning

Östra delen av planområdet utgörs idag av markparkeringar och marken kan därför vara förorenad. Den västligaste delen av planområdet består av gräs och träd som till viss del kommer att hårdgöras enligt förslaget. En del av parkmarken söder om Kantorsgatan kan eventuellt bli aktuell för förskola, i så fall kommer en del mark att hårdgöras här. Dagvattnet avleds via befintliga dagvattenledningar till Fyrisån. Fyrisån har måttlig ekologisk status samt god kemisk status enligt de riktvärden som miljö kvalitetsnormen anger. Om kvicksilver inkluderas uppnår Fyrisån ej god kemisk status. Både den ekologiska och den kemiska statusen riskerar att inte uppnå de riktvärden som miljökonsekvensnormen anger till år 2015.

Samhälls- och naturresurser

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

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte får ske djupare än 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.

Tvårs över sydvästra delen av planområdet samt längs Gamla Uppsalagatan finns spill-, vatten- och dagvattenledningar. Dessa måste flyttas för att kunna bebygga marken enligt byggherrarnas förslag.

Hälsa och säkerhet

Planområdet utsätts idag för buller från Gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg.

De befintliga markparkeringarna kan ha orsakat föroreningar i marken.

Planområdet är öppet och har god solinstrålning.

Norr om Gamla Uppsalagatan finns en bensinstation som kräver riskavstånd till ny bebyggelse.

Gatorna runt planområdet är breda och har god luftväxling.

PÅVERKAN

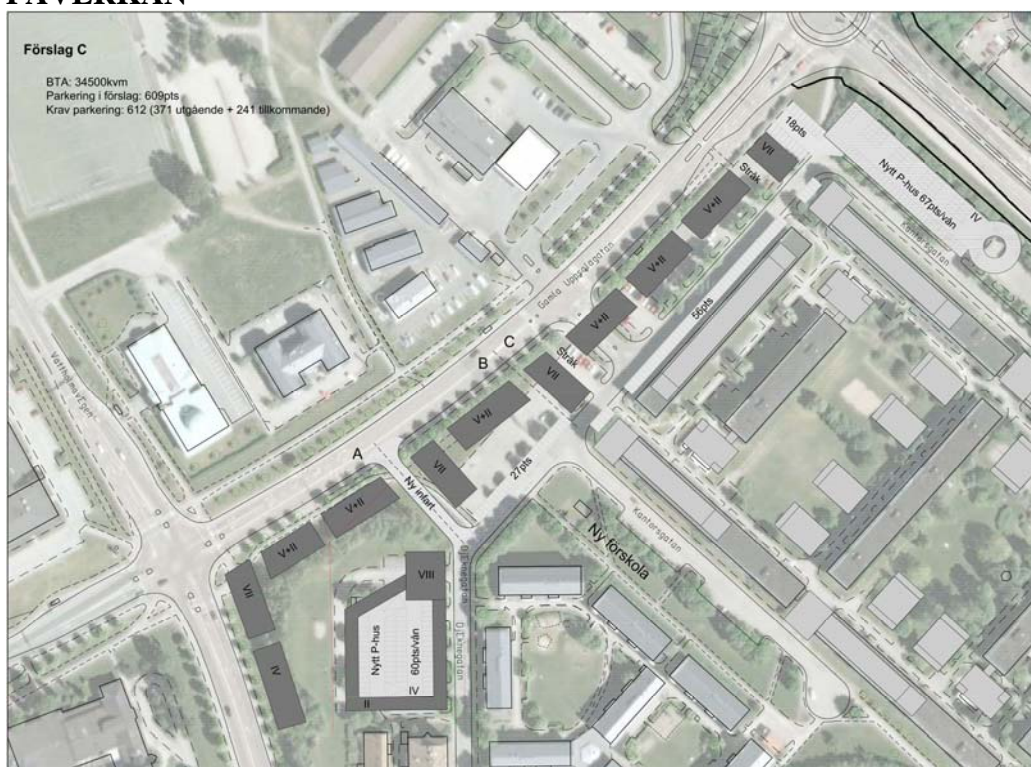


Illustration som visar byggherrarnas förslag till ny bebyggelse. Illustration: Hans Berndtsson Arkitektkontor AB.

Stadsbild

Gamla Uppsalagatan ska utvecklas till ett stadsstråk med ett varierande gaturum med inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet och ger förutsättningar för stadsliv. Gaturummet ska få mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan ska prövas. Kollektivtrafiken ska prioriteras medan gatan får lägre förmåga att hantera stora trafikmängder och hastigheter.

Naturmiljö

De gatuträd som står längs gatorna inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. För att ta ned något av träden krävs dispens från länsstyrelsen.

Rekreation och friluftsliv

Passage mellan Kantorsgatan och Kapellgårdsparken ska finnas kvar vid eventuell exploatering av parkmarken här.

Miljöbelastning

Förslaget innebär att en del grönyta kommer att hårdgöras och en del hårdgjord mark kommer att bli bostadsgård. Dagvattenhantering ska lösas i så stor utsträckning som möjligt inom fastigheterna, då de befintliga dagvattenledningarna är överbelastade. Dagvattenutredning ska tas fram i samband med arbete med detaljplanen.

Samhälls- och naturresurser

Tillgängligheten till hållplats på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen bör säkras. Förordningen om vattenskyddet ska följas.

Plats för en eventuell förskola ska utredas på parkmarken vid Kantorsgatan.

Hälsa och säkerhet

En bullerutredning ska tas fram under detaljplanearbetet.

En solstudie ska göras för att se hur gatan, de nya byggnaderna och gårdarna samt omgivande byggnader påverkas om bebyggelse tillåts längs Gamla Uppsalagatan.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids då gaturummen är fortsatt öppna.

Måluppfyllelse

Planförslaget påverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål negativt. Att möjliggöra bostäder och lokaler för att stärka utvecklingen av stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan är förenligt med översiktsplanen som anger att förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning ska ske inom stadsväven.

Samlad påverkan

Riskerna för negativ miljöpåverkan bedöms vara små.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Valter Perselli
010-22 33 344
valter.perselli@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2014-09-30

Dnr: 402-4333-14

Uppsala kommun
Kontoret för samhällsutveckling
753 75 Uppsala

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014-10-07
Diarienumr	2013/20002
Aktbilaga	

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder på befintlig parkering och grönytor längs Gamla Uppsalagatan mellan Tycho Hedéns väg och Vattholmavägen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Valter Perselli har varit föredragande. I handläggningen har även Louise Törnvall, byggnadsantikvarie, deltagit.

Eva Bergdahl

Valter Perselli

SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: Samhutv (2 ex)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-09-24

§ 251

**Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 med flera
2013-020002****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl. inom Kvarngärdet.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Reservation

Therez Olsson, Rolf Kroon (båda M), Sture Blomgren (FP) och Simon Westberg (KD) reserverar sig skriftligen till förmån för egna tilläggsyrkanden.

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Syftet är att tillskapa cirka 450 bostäder samt kommersiell och kommunal service. Bebyggelsen består i huvudsak av flerfamiljshus och radhus. Ett parkeringshus föreslås för att täcka det parkeringsbehov som uppstår i och med den föreslagna exploateringen. Planen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan till ett stadsstråk.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen från 2010.

Beslutsunderlag

Behovsbedömning.

Förvaltningens skrivelse 7 september 2015.

Arbetsutskottet har utan eget yttrande överlämnat ärendet till nämnden.

Yrkanden

Erik Pelling (S), yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Therez Olsson (M), yrkar med instämmande av Rolf Kroon (M), Sture Blomgren (FP) och Simon Westberg (KD) att justera samrådshandlingen på följande punkter och därefter genomföra plansamråd

- Motsvarande förändring som föreslås för Gamla Uppsalagatan har precis genomförts på Råbyleden. I samrådshandlingen ska framgå att en utvärdering av framkomligheten på Råbyleden för olika trafikslag, framför allt utryckningsfordon, ska vara en del av underlaget i det fortsatta arbetet med Gamla Uppsalagatans omdaning.
- Exploateringsgraden ökas i området motsvarande i genomsnitt minst en våning på den i ärendet redovisade bostadsbebyggelsen.
- Våningsskalan varierar mellan två till nio våningar.

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-09-24

§ 251 forts.

Erik Pelling (S) yrkar avslag på Therez Olssons (M) med fleras yrkande om tillägg.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att plan- och byggnadsnämnden bifaller ordförandens förslag.

Expedieras till

Akten

Justerandes sign

*E.P.**90*

Utdragsbestyrkande

Ewa Sellemå

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-09-24

Plats och tid: Bergius, klockan 15:00 – 18.00

Ledamöter: Erik Pelling (S), Ordförande
Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf.
Therez Olsson (M), 2:e v ordf.
Kia Solid (S)
Susanne Engström (MP)
Anna-Lena Arreborn (V)
Sofia Spolander (M) §§ 238-243
Sture Blomgren (FP)
Cecilia Oksanen (C) §§ 238-243
Simon Westberg (KD)

Ersättare: Peter Burman (S) tjänstgörande
Henrik Axelsson (MP) tjänstgörande §§
244-263
Florian Burmeister (V)
Rolf Kroon (M) tjänstgörande §§ 244-263

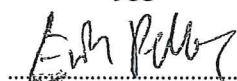
Tjänstemän: Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Christian Blomberg, bygglovchef, Torsten Livion, detaljplanechef, Barbro Rinander, ekonomichef, Brita Christiansen, Jenny Andreasson, planarkitekter, Menna Hagstroem, Maya Katsumata Ling, bygglovarkitekter, Claes Larsson, arkitekt, Katarina Fehler, strategisk samhällsplanerare, Göran Carlén, processledare, Dan Thunman, planerare, Sara Östberg nämndsekreterare. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

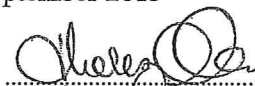
Utses att justera: Therez Olsson (M)

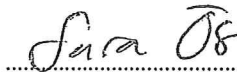
Paragrafer: 238-263

Justeringens plats och tid: Stadsbyggnadsförvaltningen 30 september 2015

Underskrifter:


 Erik Pelling, ordförande


 Therez Olsson justerare


 Sara Östberg sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 24 september 2015

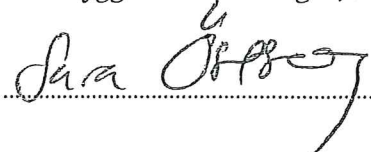
Datum för anslags uppsättande: 1 oktober 2015

Sista dag för överklagande: 22 oktober

Datum för anslags nedtagande: 23 oktober


Förvaringsplats för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Underskrift:



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Ärende 12

Förslag till beslut

M, FP och KD föreslår Plan- och byggnadsnämnden besluta

att justera samrådshandlingen på följande punkter och därefter genomföra plansamråd

- Motsvarande förändring som föreslås för Gamla Uppsalagatan har precis genomförts på Råbyleden. I samrådshandlingen ska framgå att en utvärdering av framkomligheten på Råbyleden för olika trafikslag, framför allt utryckningsfordon, ska vara en del av underlaget i det fortsatta arbetet med Gamla Uppsalagatans omdaning.
- Exploateringsgraden ökas i området motsvarande i genomsnitt minst en våning på den i ärendet redovisade bostadsbebyggelsen.
- Våningsskalan varierar mellan två till nio våningar.

Reservation

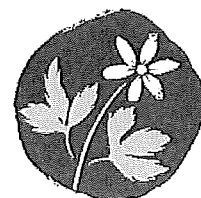
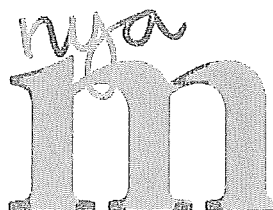
Uppsala växer och Alliansen i Uppsala välkomnar denna utveckling och står för en politik som syftar till att möjliggöra människors livsdrömmar. Uppsalaborna ska ha frihet att välja mellan olika boendeanternativ och olika boendemiljöer. Därför är vi positiva till byggande i såväl stad som på landsbygden. Vi i Alliansen ser ett stort behov av alla boendeformer, inte minst hyresrätter. Det är därför obegripligt att S, V och MP säger nej till förslaget att möjliggöra fler nya bostäder, huvudsakligen flerfamiljshus och radhus, längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Särskilt som förslaget är förenligt med översiktsplanen från 2010. Planen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan till ett stadsstråk. Ett stadsstråk där vi efterlyser att framkomligheten för olika trafikslag säkras.

Det föreslagna området lämpar sig särskilt väl att förtäta då området är välförsörjt med kollektivtrafik då stomlinjer passerar. Det ligger även inom vad man inom översiktsplanen benämner stadsväven, vilket innebär att man förutsätter en intensivare markanvändning, allteftersom staden växer. Eftersom det handlar om en kompletterande bebyggelse tycker vi i Alliansen att det är bra att man möjliggör för en varierad våningshöjd så att den kompletterande bebyggelsen kan samspela med den befintliga och inte upplevas som en vägg.

Det finns många fördelar med att förtäta staden. En högre exploateringsgrad skapar ett utökat underlag för både service och kollektivtrafik. Det ger också bättre förutsättningar för ett levande stadsrum för de människor som ska bo och verka i området. Förtätning kräver också mindre investeringar i form av vägar, vatten och avlopp samt kollektivtrafik och skolor och förskolor då dessa redan finns.

Det är också generellt miljömässigt fördelaktigt att förtäta, dels möjliggörs miljömässigare uppvärmning exempelvis via fjärrvärme, dels blir det miljövinster i t.ex. effektivare avfallshantering och återvinning. Tätare bebyggelse bidrar också till ökat underlag för kollektivtrafik vilket bidrar till öka turtätheten och därmed attraktiviteten för att välja kollektivtrafiken.

E.S. 90



Kristdemokraterna

Program för gaturum GAMLA UPPSALAGATAN - FRÅN TRAFIKLED TILL STADSGATA



Stadsbyggnadsförvaltningen, oktober 2015

Inledning och syfte

Syftet med programmet är att få en helhetsbild av omstruktureringen av ett gaturum som idag är överdimensionerat i stadsmiljön. Vidare ska programmet ge riktlinjer för indelningen av funktioner i det nya snävare gaturummet. Programmet är i första hand tänkt att utgöra ett vägledande underlag för aktuella och kommande detaljplaner i anslutning till gatan och kommande gatuombyggnad.

Studien har genomförts med hjälp av en intern arbetsgrupp bestående av planarkitekter, trafikplanerare och landskapsarkitekter. En större referensgrupp har funnits för att förankra förslaget på ett bredare plan. Där har representanter från Uppsala kommun, UL samt Vattenfall funnits med. I och med det tidigare arbetet med Råbyvägens utformning mellan Tycho Hedéns och Vattholmavägen, har många diskussioner förts angående grundläggande ställningstaganden och förhållningssätt då det gäller förtätning av gatumiljöer inom Uppsalas innerstad.

Avgränsning

Programmet hanterar Gamla Uppsalagatans sträckning mellan Tycho Hedéns väg och Vattholmavägen. Programmet definierar gatans gränser och hanterar kopplingen mellan gatumark och privat fastighetsmark.

En utmaning i arbetet med detta program har varit att hitta en detaljningsnivå som är så pass generell att den håller över tid. Nivån har landat i schematiska skisser i plan och sektion, som visar vilka funktioner som ska inrymmas i gatumiljön. Precisa områden för exempelvis angöring och växtlighet tas fram i detaljprojekteringen.

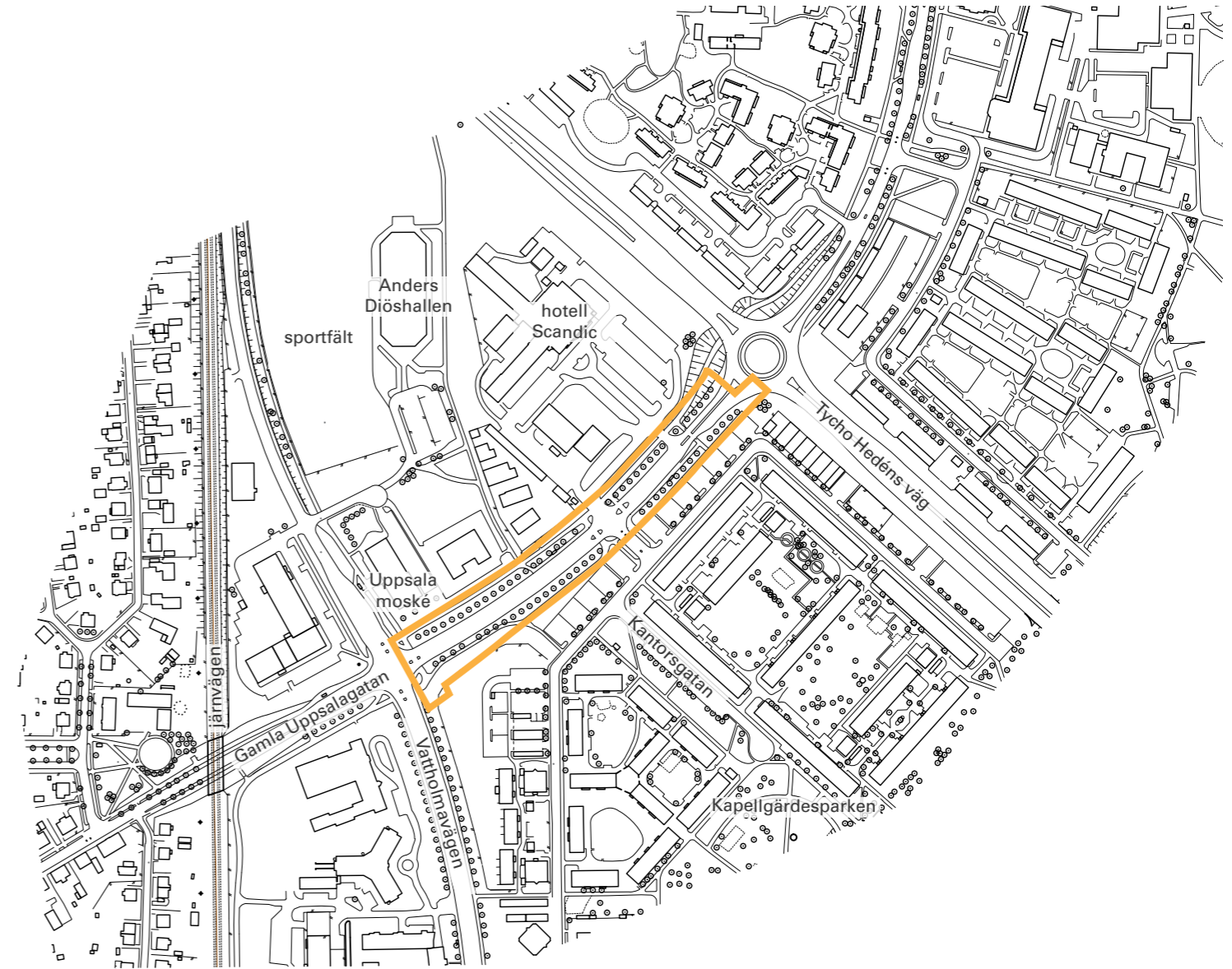
Bakgrund

Gamla Uppsalagatan, från Svartbäcksgatan till von Bahrska Häcken, är utpekad stadsstråk i översiktsplanen för Uppsala kommun 2010. En stomlinje trafikerar sträckan idag och planeras göra så även i framtiden.

Den aktuella sträckan av Gamla Uppsalagatan har idag ett överdimensionerat gaturum med otydliga gränser. Det finns ett behov av att omgestalta gatumiljön till en mer mänsklig skala. En större variation längs sträckan krävs för att skapa en attraktivare gata för framförallt gång- och cykeltrafikanter.

Ett planuppdrag (Kvarngärdet 60:1 mfl) behandlar möjligheten att exploatera marken på den södra sidan av den aktuella sträckan. Detta innebär att den södra sidan av gatan får en inramning av bebyggelse. Dessutom blir kvartersstrukturen mer uppbruten än den befintliga, en ny bostadsgata föreslås koppla ihop Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan. Lokaler för centrumverksamhet förväntas finnas i delar av bottenvåningarna i den tillkommande bebyggelsen.

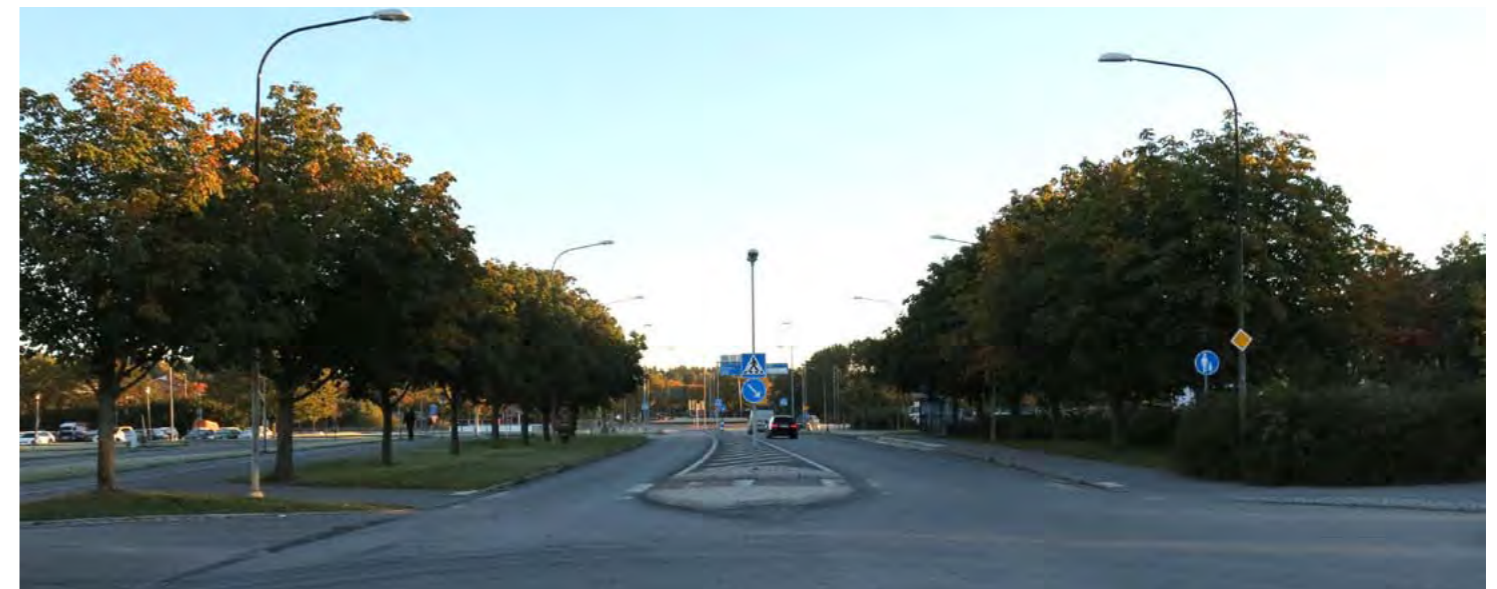
Gång- och cykelvägarna är idag separerade från bilkörfälten av trädtrader och breda gräsytor. En ny cykeltunnel under Tycho Hedéns väg har anlagts. I samband med tunnelbygget anläggs en cykelväg fram till infarten vid hotell Scandic. I övrigt är gång- och cykelvägarna eftersatta på båda sidor om Gamla Uppsalagatan.



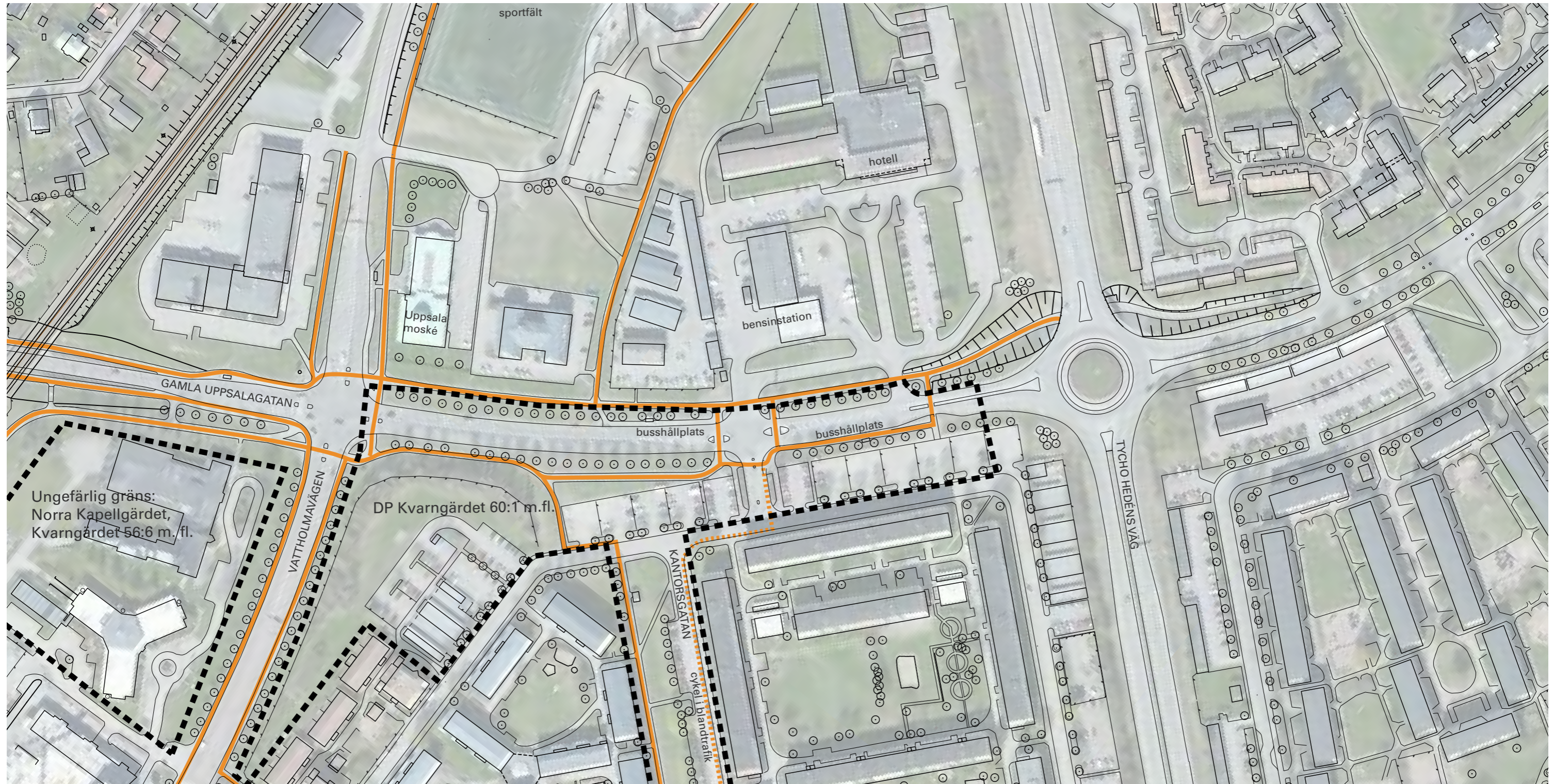
GAMLA UPPSALAGATAN, SKALA 1:5000/A3



VY ÖVER GAMLA UPPSALA GATAN VÄSTERUT



VY ÖVER GAMLA UPPSALA GATAN ÖSTERUT



ÖVERSIKT BEFINTLIG SITUATION, SKALA 1:2000/A3
 Detaljplanegränser streckade. Gång- och cykelvägar markerade med orange.



Ställningstaganden

Gatubredd

För att gatan ska kunna få karaktären av stadsstråk krävs att den smalnas av och får tydliga gränser. Antal körfält minskas därför från fyra till två. Sektionen krymper från ca 36 m till 25 meter.

Den nya gatusektionen utgår från den norra trädraden. På detta vis vinner man mark på den södra sidan där ett exploateringsstryck finns i dagsläget.

Antalet fordonsrörelser per dygn är idag ca 7000 och beräknas inte öka markant framöver. Ställningstagandet blir utifrån detta att två körfält är tillräckligt för att möta gatans trafikflöden inklusive kollektivtrafik.

Anslutning till omkringliggande gatunät

Den nya gatusektionen hakar på befintlig situation i korsningspunkten med Vattholmavägen och cirkulationen vid Tycho Hedéns väg.

En ny gatukoppling skapas till Kantorn i form av en enkelriktad bostadsgata. Från bostadsgatan är endast högersväng ut på Gamla Uppsalagatan möjlig, infart från Gamla Uppsalagatan till bostadsgatan kommer inte att vara möjlig. Befintlig huvudinfart till Kvarngärdet flyttas för att utgöra en naturlig fortsättning på befintlig gatustruktur.

Platsbildningar

En platsbildning i form av en rörelsenod har definierats inom arbetet med denna studie. Nodbildningen är lokaliserad vid den nya huvudinfarten till Kvarngärdet. Läget utgör ett nav för rörelser till fots, cykel, bil och kollektivtrafik. Handelsetableringar förväntas i bottenvåning på intilliggande bebyggelse. Noden förstärks även av närheten till parkeringshus och hållplatser.

Noden bör tydliggöras i gatuutformningen genom exempelvis en upphöjd korsning där körbana och gc-område har samma nivå. En avvikande markbeläggning bör även användas för att markera platsen.

Kollektivtrafik

Bil och kollektivtrafik bedöms kunna samsas på samma körfält på grund av förväntat lågt trafikflöde. Trafikflödena överstiger idag ej 7000 fordon per dygn och förväntas inte öka markant inom över-skådlig framtid.

Då sträckan inte är aktuell för att trafikeras med spårväg räcker 3,5 meter breda körfält för att möta kollektivtrafikens behov av utrymme i gatan.

Hållplatslägen föreslås på varsin sida om den nya infarten till Kvarngärdet där en framtida nodbildning är möjlig.

Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angöring för busstrafiken. Svängrörelser ska inte behövas. Biltrafiken får därmed invänta stannande buss.

Hållplatser av typen timglashållplats är inte aktuellt här då det helt blockerar trafiken och är olämpligt intill korsningspunkter.

Gående och cyklister

Det befintliga gång- och cykelstråket mellan Kapellgårdsparken i söder och idrottsplatsen i norr, får en tydligare koppling över Gamla Uppsalagatan då en genare passage kommer till.

Befintligt gång- och cykelstråk längs norra sidan behålls som idag tills området blir aktuellt för exploatering. På södra sidan av gatan försvinner befintligt gång- och cykelstråk. Trottoar och cykelväg längs den nya gatan ersätter befintligt stråk.

För den södra sidan av gatan gäller gångtrafik mot fasad, cykel mot trädplantering och angöring.

En förbindelse föreslås öster om tillkommande bebyggelse, som kopplar ihop gång- och cykelstråket på Gamla Uppsalagatan med Kantorsgatan längs Tycho Hedéns väg.

För att skapa säkra trafikförhållanden för gående och cyklister ska passager utformas så det inte ska vara möjligt att köra förbi dessa i högre hastighet än 30 km/h.

Angöring

Angöring skapas i flexzonen och är främst avsedd för nödvändig åtkomst för sophantering och leveranser. Längs flexzonen varierar funktionerna mellan angöring, planteringar, hållplatser, möblering och dagvattenhantering.

Två lägen för angöring/lastning föreslås längs den aktuella sträckan. Antalet begränsas för att minska negativ påverkan på kollektivtrafikens framkomlighet. Fickorna ska vara tillräckligt långa för att undvika backningsrörelser, för att inte utgöra hinder för kollektivtrafiken.

Sophantering och leveranser till den nya bebyggelsen föreslås skötas via gårdsgatorna, lastzonerna längs Gamla Uppsalagatan samt Kantorsgatan respektive Djäknegatan

Besöksparkering för bil till verksamheter ordnas på Kantorsgatan och i parkeringshuset.

Besöksparkering för cykel ordnas i flexzonen längs södra sidan av Gamla Uppsalagatan och i den utsträckning det bedöms rimligt beroende på andelen verksamheter i bottenvåningen.

Angöring anläggs ej i den norra flexzonen i detta skede.

Träd

Den södra raden kastanjer tas bort och ersätts med en ny trädrad. Alternativt flyttas befintliga kastanjer till det nya läget.

En ansökan om dispens från biotopskyddet för lövträd i allé, har skickats in till länsstyrelsen under våren 2015. Till ansökan gjordes en inventering av trädens status och ekologiska värde. Bedömningen kom fram till att befintliga kastanjer har hög vitalitet men lågt ekologiskt värde.

Dagvatten

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt. Inom flexzonen ska dagvatten från gata och trottoar fördröjas och om möjligt infiltreras. Detta sker företrädesvis genom skelettjordar eller liknande.

Fortsatt arbete

I den kommande detaljprojekteringen av gatan kommer en djupare detaljeringsnivå att uppnås. I det arbetet ska en vidare gestaltning av gatan som offentligt rum ske, samt en mer detaljerad utformning av platsbildningar. Den exakta placeringen och utformningen av hållplatser ska definieras.

En utveckling av bebyggelsen på den norra sidan av gatan är att vänta i framtiden. Bebyggelsens anslutning till gatan och funktionen gång- och cykel för den norra sidan får behandlas i det skedet.



VY ÖVER BEFINTLIG CYKELBANA VÄSTERUT, SÖDER OM GAMLA UPPSALAGATAN



VY ÖSTERUT ÖVER GAMLA UPPSALAGATAN



BEFINTLIG CYKELBANA OCH TRÄDRAD

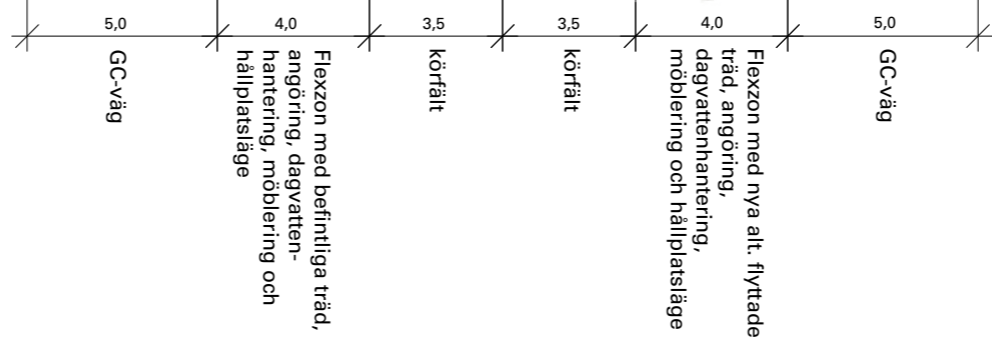


SITUATIONSPLAN, SKALA 1:1000/A3





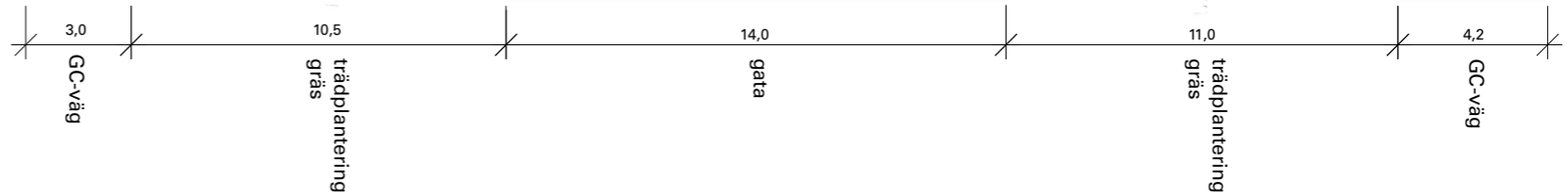
PRINCIPSEKTION A - A GAMLA UPPSALAGATAN
SKALA 1:200/ A3



totalmått gatusektion 25,0 m



SEKTION A - A BEFINTLIG SITUATION GAMLA UPPSALAGATAN
SKALA 1:200/ A3



totalmått gatusektion 42,7 m

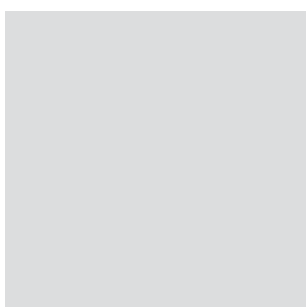


Kv Kantorn etapp 2

Trafikbullerutredning

Sammanfattning

Det finns goda förutsättningar att uppföra bostäder som uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.



Trafikbullerutredning

Uppdragsnamn
Kv Kantorn etapp 2
Uppsala kommun
Kvarngärdet 4:4

Rikshem AB
Krister Karlsson
Storgatan 25
750 03 Uppsala

Uppdragsgivare
Rikshem AB
Krister Karlsson

Vår handläggare
Leif Dahlback

Datum
2015-08-20

Inledning

Rikshem AB utreder möjligheten att bygga bostäder i kv Kantorn i Uppsala. Området utsätts för buller från främst Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.

Denna rapport redovisar förväntade trafikbullernivåer för de planerade bostäderna.

Riktvärden trafikbuller

Nationella riktvärden

Riktvärden för buller från vägtrafik, enligt riksdagsbeslut 1996/97:53, framgår av Tabell 1.

Riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller väsentlig ombyggnad av trafikleder.

	Ekvivalent ljudnivå [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
Ljudnivå inomhus	30	45 ¹
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	55	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	-	70

¹ Gäller nattetid (22-06). Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

Boverkets byggregler BBR

Bostäder

I Boverkets byggregler, BBR, hänvisas när det gäller ljudmiljön till Ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 25267. Här anges för trafikbuller följande riktvärden för trafikbuller inomhus och utomhus.

Högsta tillåtna ljudnivåer inomhus från trafikbuller

Utrymme avsett för	Ljudklass C	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Sömn, vila och daglig samvaro	30 dBA	45 dBA
Matlagning och hygien	35 dBA	

Anm. Maximalnivån får överskridas högst 5 gånger per natt kl. 22 – 06.

Högsta tillåtna ljudnivåer utanför fönster och på uteplats

Utrymme	Högsta trafikbullernivå	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utanför minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig samvaro	55 dBA	
Utanför övriga fönster	55 ¹ dBA	
På uteplats ²	55 dBA	70 dBA

¹) I undantagsfall kan avsteg från kravet accepteras, exempelvis då bostäder i städers centrala lägen eller andra lägen med god kollektivtrafik av tekniska eller ekonomiska orsaker inte kan utformas så att kravet uppfylls. Då avsteg från kravet accepteras bör krav enligt första eller tredje raden skärpas med 10 dB.

²) Med uteplats avses en iordningställd begränsad yta i anslutning till bostaden. Uteplats kan vara balkong, terrass eller yta i marknivå i bostadens närhet. En uteplats kan vara enskild eller gemensam för flera lägenheter.

Boverkets vägledning

I "Buller i planeringen, Allmänna råd 2008:1", sägs bland annat:

"Förutsättningar för att kunna göra avsteg från huvudregeln

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivstråk i större städer"

"Följande principer bör gälla vid avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen."

55-60 dBA

Nya bostäder bör kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.

60-65 dBA

Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45

dB vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

>65 dBA

Även då ljudnivån överstiger 65 dBA kan det finnas synnerliga skäl att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller bullerdämpade sidan.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Tyst sida

"Tyst sida är en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA frifältsvärde..."

"Även maximalnivån 70 dBA gäller för att uppfylla definitionen av tyst sida."

Ljuddämpad sida

"Ljuddämpad sida har en dygnsekvivalent ljudnivå mellan 45 och 50 dBA frifältsvärde..."

"Även maximalnivån 70 dBA gäller för att uppfylla definitionen av tyst sida."

Huvudregeln i "Buller i planeringen" överensstämmer med riksdagsbeslut 1996/97:53 och ljudkrav i BBR.

Bullerlösningar

Två kategorier av lösningar kan diskuteras

- Lösningar som är godkända av Boverket och kan användas i alla sammanhang
- Speciallösningar som kan användas i mycket begränsad omfattning

Godkända lösningar

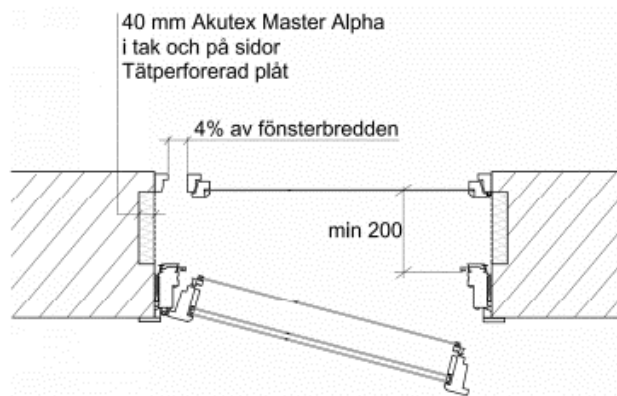
Det finns två typer av lösningar som är godkända av Boverkets och kan användas i obegränsad omfattning. Dessa är:

- Högst 75 % av balkonger glasas in
- Burspråk

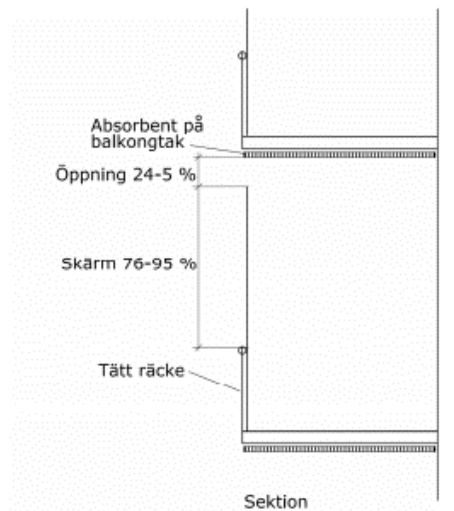
Specialfönster

Det finns även andra typer av speciallösningar som kan användas i begränsad omfattning.

- Utanför fönster monteras en bullerdämpande extra glasruta, se figur nedan.
- Mer än 75 % av balkonger glasas in.



Exempel på specialfönster.



Exempel på inglasning mer än 75 %.

Bedömningsgrunder

Bedömningen av möjligheterna till bostadsbebyggelse sker i denna rapport utgående från:

- Möjligheten att uppfylla målet högst 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.
- Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Förutsättningar

Vägtrafik

Trafikflöden har erhållits från Uppsala kommun och avser prognos för år 2030.

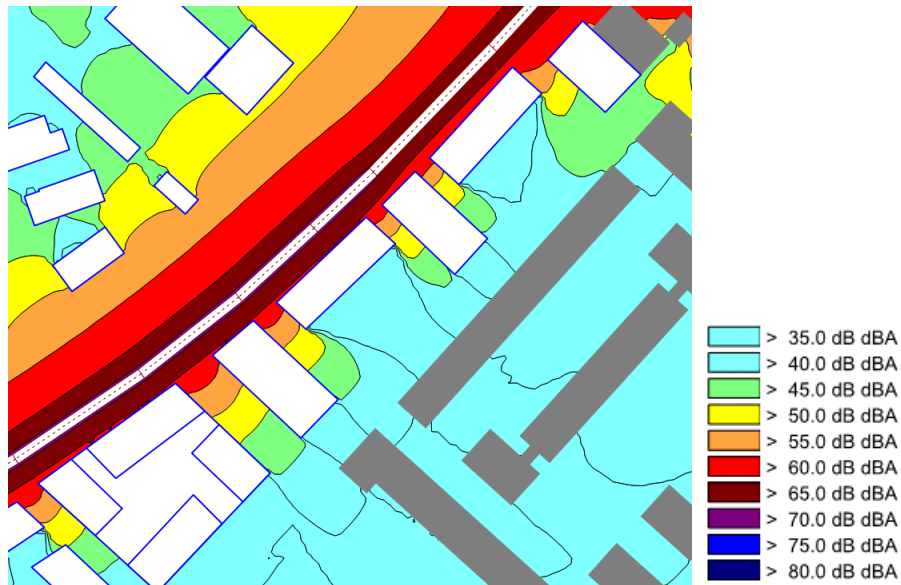
Följande trafikdata har använts vid beräkningarna.

Väg	Trafikflöde	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Gamla Uppsalagatan	9 000 f/d	8 %	50 km/h
Vattholmavägen (norr om Gamla Uppsalagatan)	6 000 f/d	8 %	50 km/h
Vattholmavägen (söder om Gamla Uppsalagatan)	10 000 f/d	8 %	50 km/h

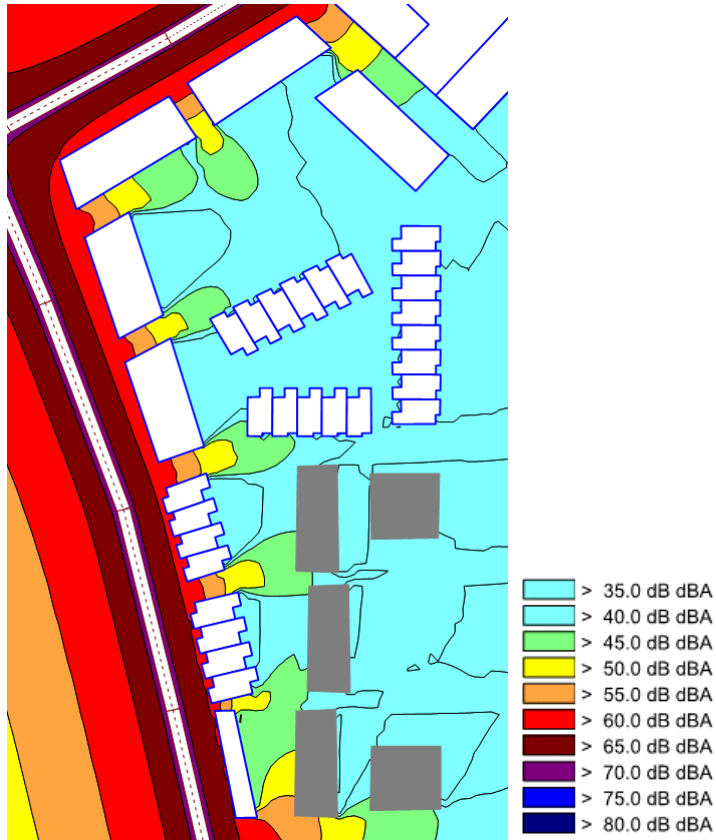
Hänsyn har vid beräkningarna tagits till cirkulationsplatsen vid Tycho Hedéns väg. Hastigheten närmast cirkulationsplatsen har antagits till 40 km/h.

Beräknade nivåer

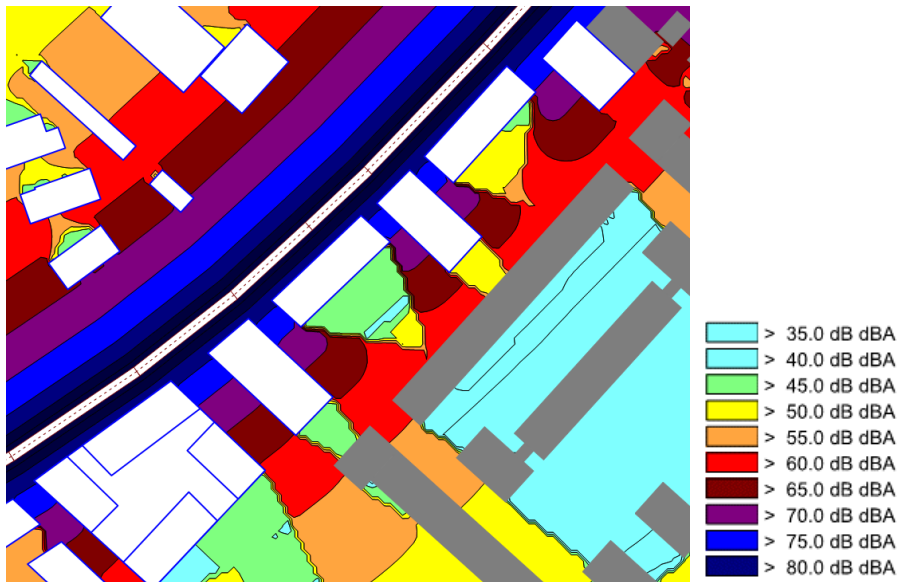
Beräkningar av trafikbullernivåer har utförts i enlighet med Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller, rapport 4653. Beräkningarna avser frifältsvärde och redovisas i form av färgade fält på bilagor 1 – 14 samt i nedanstående figurer.



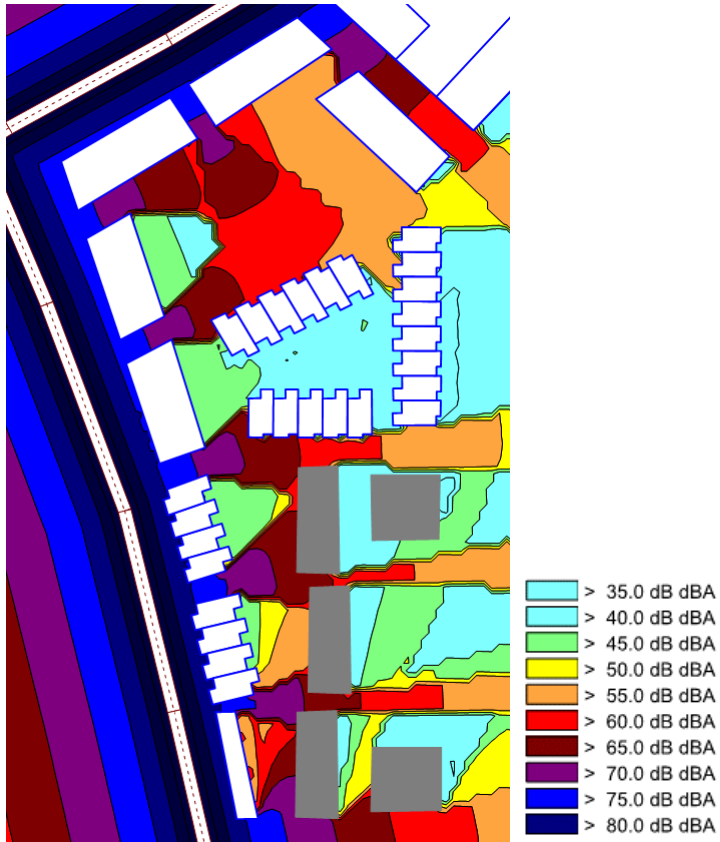
Ekvivalent ljudnivå 2 m över marken, norra delen



Ekvivalent ljudnivå 2 m över marken, södra delen

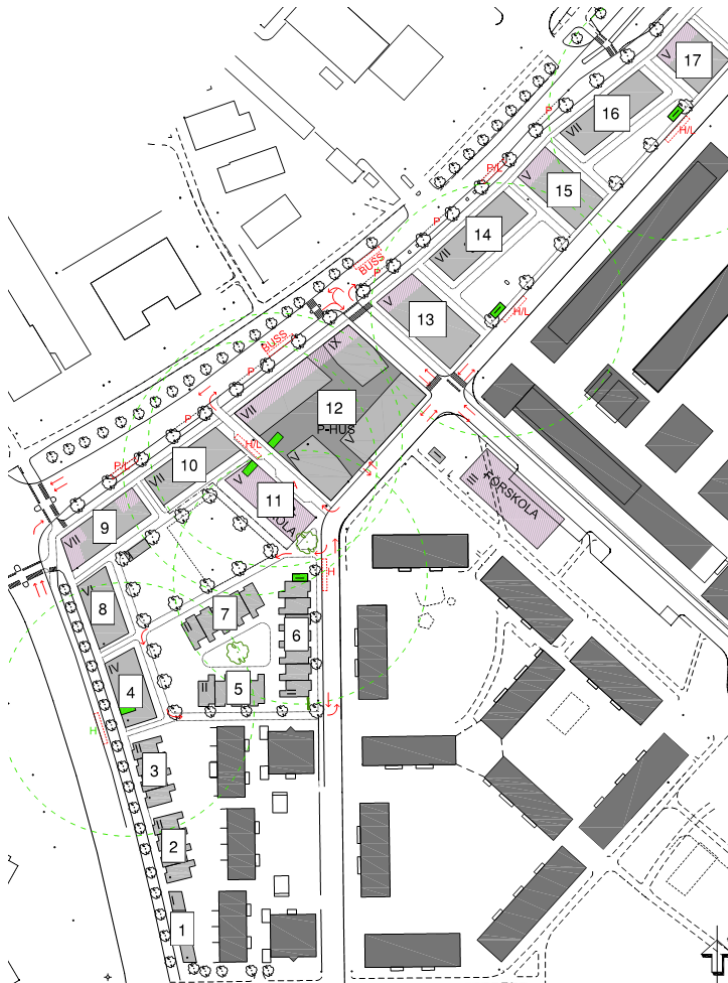


Maximal ljudnivå 2 m över marken, norra delen



Maximal ljudnivå 2 m över marken, södra delen

Måluppfyllnad trafikbuller



Figuren visar husens numrering i denna rapport

Hus 1 – 3

Vid fasader mot Vattholmavägen blir ekvivalenta ljudnivåer som mest 64 dBA. Gavlar får 55 – 61 dBA medan fasad mot gårdar får lägre än 50 dBA.

Maximal ljudnivå blir uppemot 80 dBA vid fasader mot Vattholmavägen. Mot gården blir den lägre än 70 dBA.

Med föreslagen planlösning uppfylls ljudkrav utvändigt utan åtgärder.

Hus 4, 8, 10

Vid fasader mot Vattholmavägen blir ekvivalenta ljudnivåer som mest 62 dBA. Gavlar får 52 – 60 dBA medan fasad mot gårdar får lägre än 50 dBA.

Maximal ljudnivå blir uppemot 79 dBA vid fasader mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Mot gården blir den lägre än 70 dBA.

Med föreslagen planlösning uppfylls ljudkrav utvändigt utan åtgärder.

Hus 9

Vid fasader mot Vattholmavägen blir ekvivalenta ljudnivåer som mest 62 dBA. Gavlar får 52 – 60 dBA medan fasad mot gårdar får lägre än 50 dBA.

Maximal ljudnivå blir uppemot 79 dBA vid fasader mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Mot gården blir den lägre än 70 dBA.

För att klara hälften av bostadsrum mot tyst sida krävs åtgärder enligt figur nedan.



Hus 5, 6, 7 & 11

Samtliga fasader får lägre än 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

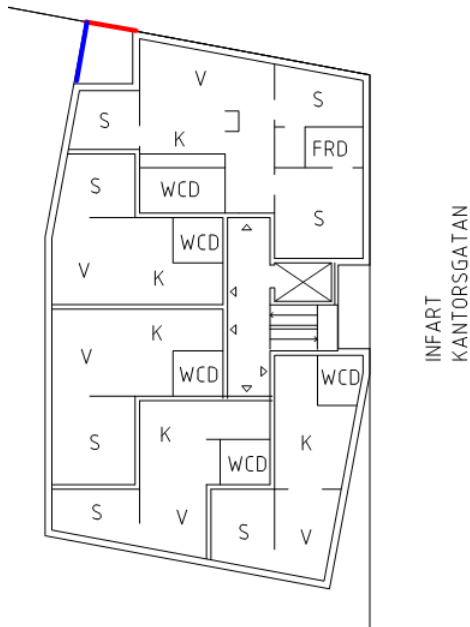
Hus 12

Huset har ett parkeringsgarage i tre plan med bostäder ovanför i huskroppar i varje hörn. Huskroppar närmast Gamla Uppsalagatan får som mest ekvivalenta ljudnivåer på 62 dBA. Gavlar får 52 – 60 dBA medan fasader mot gårdar får lägre än 50 dBA. Motsvarande för maximal ljudnivå är 79 dBA mot Gamla Uppsalagatan, 72 – 77 dBA på gavlar respektive lägre än 70 dBA mot gården.

Övriga två huskroppar får lägre än 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid samtliga fasader.

För att klara hälften av bostadsrum mot tyst sida krävs åtgärder enligt figur nedan.

- Heltäckande skärm, från golv till tak
- Tätt räcke, min 1 m



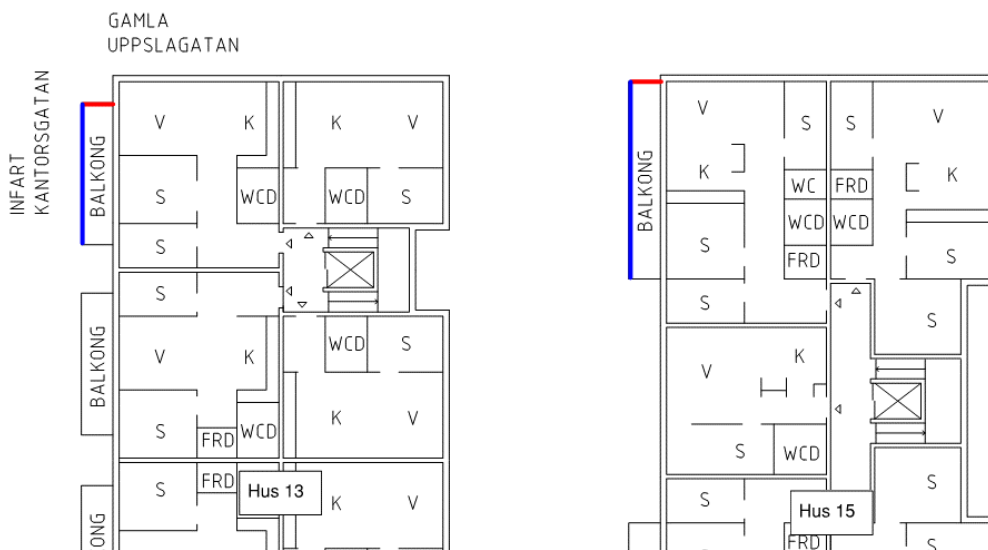
Hus 13, 15

Vid fasader mot Gamla Uppsalagatan blir ekvivalenta ljudnivåer som mest 62 dBA. Långsidor får 45 – 60 dBA.

Maximal ljudnivå blir uppemot 79 dBA vid fasader mot Gamla Uppsalagatan. Långsidor får 65 – 75 dBA.

För att klara hälften av bostadsrum mot tyst sida krävs åtgärder enligt figur nedan.

- Heltäckande skärm, från golv till tak
- Tätt räcke, min 1 m



Hus 14 & 16

Vid fasader mot Gamla Uppsalagatan blir ekvivalenta ljudnivåer som mest 62 dBA.
Gavlar får 55 – 60 dBA.

Maximal ljudnivå blir uppemot 79 dBA vid fasader mot Gamla Uppsalagatan. Gavlar får 70 – 75 dBA.

Med föreslagen planlösning uppfylls ljudkrav utvändigt utan åtgärder.

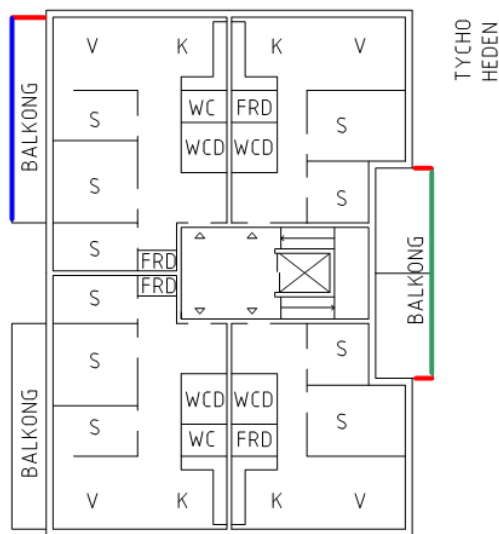
Hus 17

Vid fasader mot Gamla Uppsalagatan och Tycho Hedén väg blir ekvivalenta ljudnivåer som mest 62 dBA. Långsidor får 45 – 60 dBA.

Maximal ljudnivå blir uppemot 79 dBA vid fasader mot Gamla Uppsalagatan. Långsidor får 65 – 75 dBA.

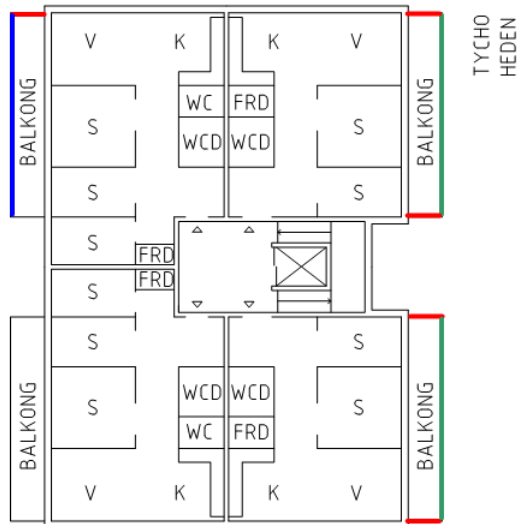
För att klara hälften av bostadsrum mot tyst sida krävs åtgärder enligt figurer nedan. Tät skärm mot Tycho Hedéns väg kan bytas ut mot specialfönster enligt ovan.

- Heltäckande skärm, från golv till tak
- Tät räcke, min 1 m
- Tät skärm, slutar ca 25 cm under balkongtak

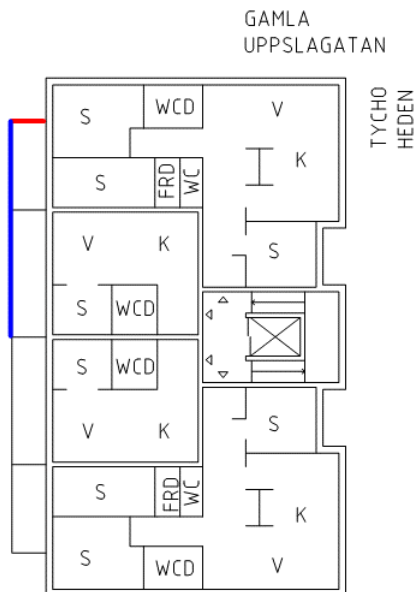


ALT1

- Heltäckande skärm, från golv till tak
- Tätt räcke, min 1 m
- Tät skärm, slutar ca 25 cm under balkongtak



- Heltäckande skärm, från golv till tak
- Tätt räcke, min 1 m



Kommentarer

Ljudmiljön för de planerade bostäderna bedöms som god trots det bullerutsatta läget. Detta eftersom det redan tidigt i planeringen tagits hänsyn till trafikbuller.

Vid utformningen av husen har stor omsorg lagts på utformningen. Planlösningar har utformats för att sovrum i så stor utsträckning som möjligt skall lokaliseras mot en bullerdämpad sida. Tekniska lösningar i form av inglasning av balkonger och specialräcken har föreslagits för att förbättra ljudmiljön.

Med föreslagna planlösningar och åtgärder enligt ovan kan riktvärden för bullerdämpad sida uppfyllas för samtliga lägenheter.

En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på innergården. Balkonger som orienteras mot innergården uppfyller riktvärdena.

Bilagor

Bilaga 1. Ekvivalent ljudnivå 2 m över marken, norra delen.

Bilaga 2. Ekvivalent ljudnivå 2 m över marken, södra delen.

Bilaga 3. Maximal ljudnivå 2 m över marken, norra delen.

Bilaga 4. Maximal ljudnivå 2 m över marken, södra delen.

Bilaga 5. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Gamla Uppsalagatan.

Bilaga 6. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.

Bilaga 7. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Vattholmavägen.

Bilaga 8. Maximal ljudnivå vid fasader mot Gamla Uppsalagatan.

Bilaga 9. Maximal ljudnivå vid fasader mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.

Bilaga 10. Maximal ljudnivå vid fasader mot Vattholmavägen.

Bilaga 11. Ekvivalent ljudnivå på balkonger mot Gamla Uppsalagatan med föreslagen utformning av lägenheter.

Bilaga 12. Ekvivalent ljudnivå på balkonger mot Vattholmavägen med föreslagen utformning av lägenheter.

Bilaga 13. Maximal ljudnivå på balkonger mot Gamla Uppsalagatan med föreslagen utformning av lägenheter.

Bilaga 14. Maximal ljudnivå på balkonger mot Vattholmavägen med föreslagen utformning av lägenheter.

Bjerking AB



Leif Dahlback
Telefon 010-211 80 80
leif.dahlback@bjerking.se

Granskad av



Jonas Bergström



Arkitekter Ingenjörer

Uppdrag nr. 14U26297

Dagvattenutredning

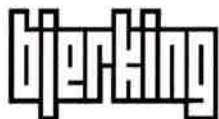
Kv. Djäknen, Uppsala
kommun

2015-06-18



www.bjerking.se

Bjerking AB Box 1351 751 43 Uppsala Telefon 018-65 12 09 Fax 018-65 11 01 www.bjerking.se
Org.nr 556375-5478 F-skattebevis



Arkitekter Ingenjörer

Uppdrag nr. 14U26297
Sida 2 (11)

Uppdragsnamn
**Dagvattenutredning
Kv. Djäknen
Uppsala kommun**

Besqab
Sara Wiik-Lindström
Box 183 13 Täby

Uppdragsgivare
Besqab och Rikshem

Våra handläggare
**Jonas Fryksten
Karin Lundvall**

Datum
2015-06-18

Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING	3
2	BAKGRUND OCH SYFTE	3
2.1	Underlag	3
2.2	Förutsättningar	4
3	PLANOMRÅDET OCH DESS FÖRUTSÄTTNINGAR	4
3.1	Geologiska förutsättningar	5
3.2	Geohydrologi	5
3.3	Vattenskyddsområde	5
3.4	Översiktlig beskrivning av dagens markanvändning	6
3.5	Befintliga va-ledningar	6
3.6	Deltagande ytor	6
4	DAGVATTENFLÖDEN	7
4.1	Beräkningsförutsättningar	7
4.2	Flöden	7
4.2.1	Flöden före utbyggnad	7
4.2.2	Flöden efter utbyggnad utan fördröjning	8
5	DAGVATTENFÖRORENINGAR	8
5.1	Recipientens status och miljökvalitetsnormer	8
5.2	Föroreningsberäkning	8
6	FÖRDRÖJNINGÅTGÄRDER	9
6.1	Förutsättningar/principer för fördröjning	9
6.2	Beräkningar fördröjning	10
6.3	Förslag på fördröjningsåtgärder	10

1 Sammanfattning

Bjerking AB har på uppdrag av Besqab och Rikshem utfört en dagvattenutredning för fastigheterna Kvarngärdet 4:4, 5:3, 5:5 samt 60:1. Området är cirka 1.8 hektar stort.

Syftet med utredningen är att beskriva dagens dagvattensituation samt de förändringar som den planerade exploateringen innebär på dagvattenflödet från området.

Enligt Bjerking's "Inventeringskarta" över Uppsala varierar lermåktigheten inom aktuellt område mellan cirka 10 – 20 meter. Generellt minskar lermåktigheten norrut inom området.

Utifrån avläsningar från kringliggande grundvattenrör kan grundvattennivån grovt uppskattas till omkring 4 meter under markytan.

Arbetsområdet är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt. Vid schaktarbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet beräknas vara cirka 164 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten öka till cirka 239 l/s. Dagvattenflödet ökas med cirka 75 l/s efter utbyggnaden utan fördröjningsåtgärder.

Recipienten Fyrisån får inte förhindras att uppnå god ekologisk status år 2021. Exploateringen av området bedöms inte påverka Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormen.

Efter planerad utbyggnad och med föreslagna fördröjningsåtgärder minskar flödet ut till dagvattennätet vid ett 10-årsregn från dagens 164 l/s till 96 l/s.

Fördröjning föreslås ske i magasin på respektive delområde. Förslag till placering visas i bild 5 i utredningen. Fördröjningsmagasinen utförs i rörmagasin:

- Delområde Norr: Rörmagasin D1200mm 14,5 meter långt med dubbla rör.
- Delområde Söder: Rörmagasin D1200mm 24 meter långt med tre rör.

2 Bakgrund och syfte

Bjerking AB har på uppdrag av Besqab och Rikshem utfört en dagvattenutredning för fastigheterna Kvarngärdet 4:4, 5:3, 5:5 samt 60:1, som underlag till detaljplanarbetet. Planområdet är cirka 1.8 hektar stort.

Området består idag av parkeringsplatser och grönytor.

Syftet med utredningen är att beskriva dagens dagvattensituation samt de förändringar som den planerade exploateringen innebär på dagvattenflödet från området.

2.1 Underlag

- Fastighetsindelning 2014-10-17, Hans Berndtsson arkitektkontor AB.
- Illustrationsplan Inför samråd 2015-03-18, Petter Öhman arkitektkontor AB.
- Grundkarta i dwg.

- Kravspecifikation för dagvattenutredning från Uppsala vatten, upprättad 2015-05-12.
- Bjerking's "Inventeringskarta" över Uppsala
- Miljökvalitetsnorm Fyrisån, Vatteninformationssystem Sverige (VISS), 2015-06-03
- Ledningskartor erhållna från Uppsala Vatten och Avfall AB 2013-08-05 samt 2013-07-01 (Kvarngärdet.dwg)
- Svenskt vattens publikation "Dimensionering av allmänna avloppsledningar" (P90)

2.2 Förutsättningar

Uppsala Vatten ställer krav på maximalt flöde och eventuell rening. Utfödet från området får vara maximalt 53 l/s, ha och utsläppen från området får inte förhindra Fyrisån att uppnå god ekologisk status år 2021.

3 Planområdet och dess förutsättningar

Området ligger i Uppsala kommun cirka 1 km norr om Uppsala centrum. Planområdet avgränsas av Gamla Uppsalagatan i nordväst och Tycho Hedéns väg i norr. Cirka 1 km sydväst om området rinner Fyrisån.

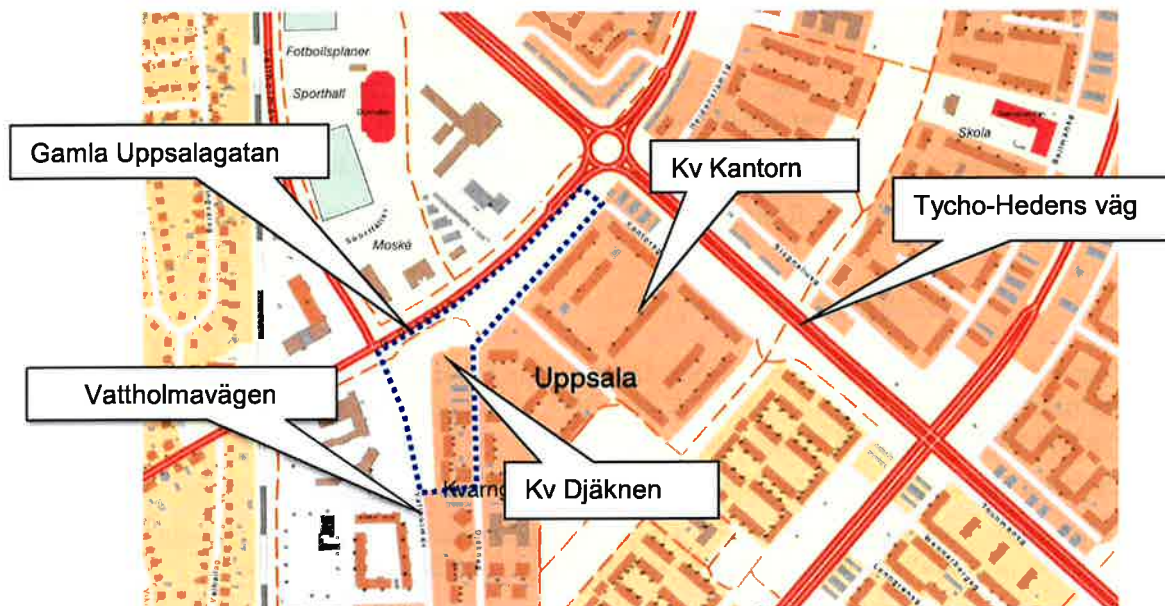


Bild 1. Översiktsskarta över Kv. Djäknen med omnejd

Området planeras att exploateras i enlighet med arkitektritning, se Bild 2. Nya hus är vitmarkerade. Då detta är ett tidigt skede i arbetet kan exploateringen komma att ändras. En ny väg kommer dela området i två delar. Dessa delar kallas norr samt söder, enligt Bild 2. Utredningen kommer beakta den flödesförändring som kommer av planerad utökning.

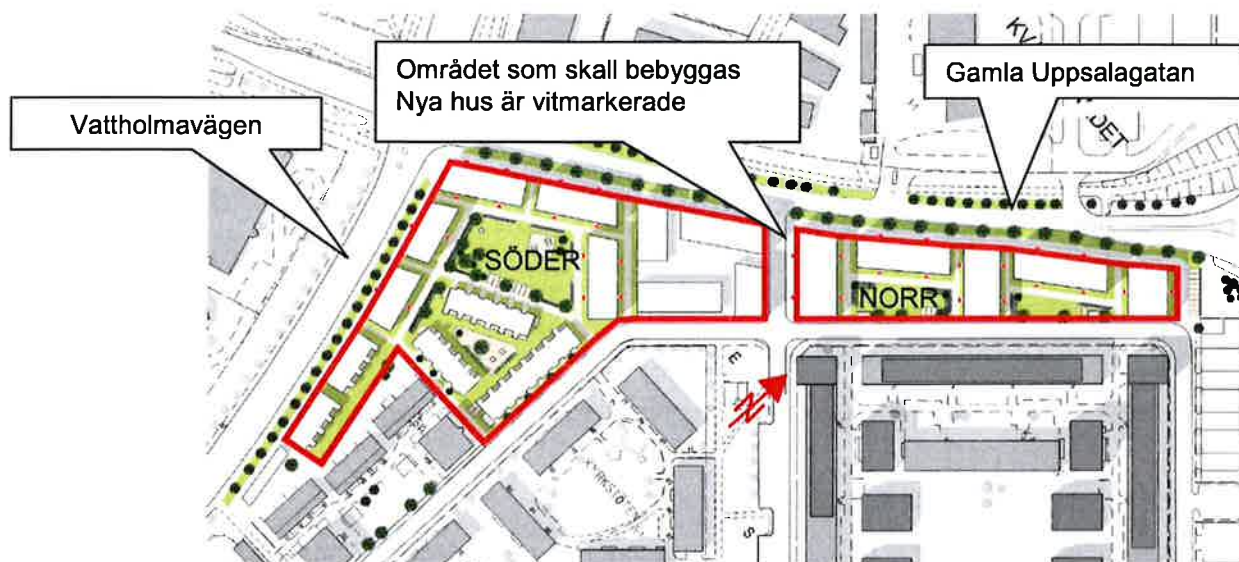


Bild 2. Bearbetad illustrationsplan, 2015-03-18, över området (Petter Öhman arkitektkontor AB), med delområdesindelning.

3.1 Geologiska förutsättningar

Enligt Bjerking's "Inventeringskarta" över Uppsala varierar lermäktigheten inom aktuellt område från minst 8 meter (inom grannkvarteret *Kantorn*) upp till minst 20 meter. Generellt minskar lermäktigheten mot nordost.

Marknivån inom aktuellt område sluttar svagt mot sydväst och ligger mellan cirka +10,0 och +11,0.

På angränsande fastighet Kvarngärdet 4:1 har tidigare undersökningar visat att marken överst består av ett fyllningslager, på omkring 1 till 2 meter. Fyllningen underlagras av lera, som i den övre delen är av fast beskaffenhet, torrskorpelera, för att övergå till lös beskaffenhet. Under leran påträffades friktionsjord som vilar på berg.

3.2 Geohydrologi

På angränsande fastighet Kvarngärdet 4:1, relativt nära aktuellt område, har tidigare avläsningar i grundvattenrör visat att grundvattennivån grovt återfinns cirka 4 meter under markytan. Detta innebär att grundvattennivån grovt kan antas vara mellan +6.0 och +7.0, med en gradient som faller mot sydväst.

Ytvatten avbördas idag med befintligt dagvattensystem eller sjunker ner i fyllning och mulljordslager. Vid riklig nederbörd eller tjälade förhållanden kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

Den troliga grundvattenriktningen är riktad sydväst mot Fyrisån.

3.3 Vattenskyddsområde

Det aktuella området är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt. Vid arbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

3.4 Översiktlig beskrivning av dagens markanvändning

Idag används fastigheterna till parkeringsplatser samt ett kommunalt gröonstråk. Befintlig markanvändning för området som ska bebyggas redovisas nedan i Tabell 1.

Befintlig markanvändning	Norr	Söder	Total yta
	Yta (ha)	Yta (ha)	Yta (ha)
Takytor	0	0,03	0,03
Hårdgjorda ytor	0,40	0,45	0,85
Grönytor	0,11	0,82	0,93
Totalt	0,51	1,30	1,81

Tabell 1. Befintlig markanvändning och bidragande ytor till avrinningen för planområdet

3.5 Befintliga va-ledningar

Den planerade utbyggnaden kommer att medföra flytt av befintligt dag(grön), spill(röd) och vattenledningar(blå), enligt bild 3. Värme, el, m.m. kommer också att beröras av utbyggnaden och behöver utredas i samband med detaljprojekteringen.

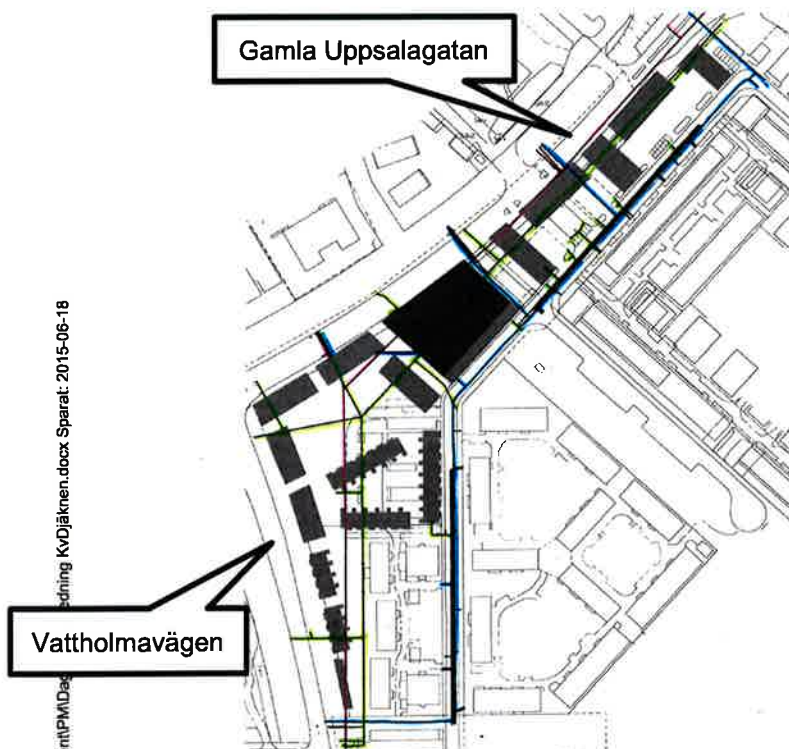


Bild 3: Befintliga ledningar som behöver flyttas.

3.6 Deltagande ytor

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytanvändningen ske (jämför Tabell 1 och 2), vilket kommer att ha effekt på dagvattnet. Inom området kommer takytorna öka och grönytorerna minska, vilket innebär att dagvattenflödet totalt sett kommer

att öka. I den norra delen minskar dagvattenflödet något efter byggnation, eftersom den delen idag till stor del består av hårdgjorda ytor som tas bort. Markanvändningen efter utbyggnad redovisas i Tabell 2. Den planerade markanvändningen omfattar cirka 1.8 ha enligt Bild 2.

Planerad markanvändning	Norr	Söder	Total yta
	Yta (ha)	Yta (ha)	Yta (ha)
Takytor	0,26	0,65	0,91
Gårdsytor	0,25	0,65	0,90
Totalt	0,51	1,30	1,81

Tabell 2 Planerad markanvändning

4 Dagvattenflöden

4.1 Beräkningsförutsättningar

Beräkningar har gjorts utifrån följande förutsättningar:

- Planområdets storlek på cirka 1.8 ha.
- Petter Öhman arkitektkontor AB arbetsmaterial med planerad bebyggelse.
- Ytor mellan hus består av gångstråk och grönyta.

4.2 Flöden

4.2.1 Flöden före utbyggnad

Dimensionerande flöden har beräknats med rationella metoden enligt Svenskt Vattens P90. Återkomsttiden är satt till 10 år med en varaktighet på 10 minuter och med regional parameter 18. Dagvattenflödet är beräknat efter olika ytor utifrån arkitektens skiss (se Bild 2). Valda avrinningskoefficienter för de olika ytorna finns listade i Tabell 3. De flöden som genereras vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter innan utbyggnad redovisas i Tabell 3. Flöden redovisas även för de olika ytorna. Dagvattenflödet från området före utbyggnad beräknas vara cirka 164 l/s från området.

	Yta	Avrinningskoefficient	A red	Varaktighet 10-års regn, 10 min	Q dim.
<i>Yta \ Enhet</i>	<i>ha</i>		<i>ha</i>	<i>l/s, ha</i>	<i>l/s</i>
Takytor	0,032	0,9	0,029	219	6
Hårdgjorda ytor	0,844	0,8	0,675	219	148
Grönytor	0,937	0,05	0,047	219	10
Totalt	1,81		0,75		164

Tabell 3. Dagvattenflöde vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet för området innan utbyggnad

4.2.2 Flöden efter utbyggnad utan fördröjning

De flöden som genereras vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter efter utbyggnad utan fördröjningsåtgärder redovisas i Tabell 4.

	Yta	Avrinnings koefficient	A red	Varaktighet 10-års regn, 10 min	Q dim.
Yta\Enhet	ha		ha	l/s, ha	l/s
Taktytor	0,917	0,9	0,825	219	180
Gårdsmark	0,897	0,3	0,269	219	59
Totalt	1,81		1,09		239

Tabell 4. Dagvattenflöde vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet för hela området efter utbyggnad

Eftersom andelen taktytor ökar och andelen grönytor minskar vid exploatering ökar dagvattenflödet från området. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten vara cirka 239 l/s, det vill säga en ökning med cirka 75 l/s.

5 Dagvattenföroreningar

5.1 Recipientens status och miljö kvalitetsnormer

Nedan redovisas miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån:

- Ekologisk status 2009: Måttlig ekologisk status med kvalitetskravet god ekologisk status 2021.

Fyrisån har problem med bland annat övergödning med relativt höga fosforhalter. Dagvattenhanteringen i Uppsala är viktig för att uppnå god ekologisk status i Fyrisån.

5.2 Föroreningsberäkning

Föroreningsmängder i dagvattnet har beräknats utifrån schablonhalter i modellverktyget StormTac (Larm Web-2015). Modellverktyget StormTac simulerar, dimensionerar och analyserar bl.a. flöden, fördröjning samt rening av dagvatten. Beräkningsförutsättningar som programmet kräver är markyta och markanvändning.

I Tabell 5 redovisas föroreningskoncentrationerna i halter per liter före och efter utbyggnad. Värdena skall jämföras med riktvärde¹ 2M. Riktvärde 2M används för område som inte har direktutsläpp till recipient. Röda siffror i tabellen är värden som ligger högre än riktvärde 2M.

¹ Riktvärdesgruppens förslag på dagvattenriktvärden (2009)

	Riktvärde 2M	Området före exploatering	Området efter exploatering utan rening
Ämne	(halter)	(halter)	(halter)
Fosfor (ug/l)	175	87	140
Kväve (mg/l)	2,5	1,1	0,9
Bly (ug/l)	10	23	2,7
Koppar (ug/l)	30	31	13
Zink (ug/l)	90	110	100
Kadmium (ug/l)	0,5	0,35	0,58
Krom (ug/l)	15	11	3,0
Nickel (ug/l)	30	3,2	3,2
Kvicksilver (ug/l)	0,07	0,04	0,01
Suspenderade ämnen (mg/l)	60	110	28
Olja (mg/l)	0,7	0,6	0,04

Tabell 5. Föroreningshalter före och efter exploatering samt efter rening. Riktvärden är markerade i kursiv stil. Röda siffror markerar värde över riktvärde 2M.

Fosforhalten, som har stor inverkan på Fyrisåns övergödning, ligger efter exploateringen under riktvärdet enligt beräkningen.

Halterna av bly, koppar och suspenderande ämnen minskar från att ligga över gränsvärdena till att ligga under gränsvärdena efter exploatering. Halten av olja minskar kraftigt enligt beräkningen.

Beräkningen visar att zink- och kadmiumhalterna ligger precis över riktvärdena efter exploateringen. Dessa relativt låga överträdelser kan anses ligga inom felmarginalerna, eftersom både riktvärdena är osäkra och utsläppen förmodade. I exploateringen bör man i så stor utsträckning som möjligt undvika material som avger tungmetaller och då särskilt zink och kadmium.

Exploateringen av området bedöms inte påverka Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormen god ekologiska status 2021.

6 Fördröjningsåtgärder

6.1 Förutsättningar/principer för fördröjning

Med hänsyn till att det dimensionerade flödet från planområdet beräknas öka från cirka 164 l/s till cirka 239 l/s och att kravet på maximalt utflöde är 53 l/s,ha, skall vattnet ut från området fördröjas och utjämnas.

Enligt *Kravspecifikation för dagvattenutredning*, Uppsala Vatten, 2015-05-12, har följande principer och förutsättningar beslutats att gälla för dimensionering av fördröjningsmagasin inom kvarteret Djäknen:

- Inflödet till fördröjningsmagasinen beräknas för ett 10-årsregn för avrinningsområdet för planerad markanvändning.
- Utflödet från fördröjningsmagasinet, vid ett 10-årsregn, får maximalt uppgå till 53 l/s, ha.

6.2 Beräkningar fördröjning

Dagvatten från de nya planerade husen och från marken inne på gårdarna kommer att ledas till två fördröjningsmagasin, en i respektive delområde benämnt norr och söder. I beräkningen har en klimattfaktor på 1,15 använts på regnintensiteten.

Utflödet från området får maximalt uppgå till 53 l/s, ha * 1,81 ha = 95,9 l/s, vid ett 10-årsregn.

Allt flöde från 10-årsregnet kommer att ledas till fördröjning. Detta flöde fördröjs så att enbart 95,9 l/s kommer ut från magasinen.

Efter planerad utbyggnad och med föreslagna fördröjningsåtgärder minskar flödet ut till dagvattennätet vid ett 10-årsregn från dagens 164 l/s till framtida 96 l/s.

Avrinningsområde	Yta	Inflöde magasin 10-års regn	Utflöde magasin	Magasinsvolym
	ha	l/s	l/s	m ³
Norr	0,51	67	27	32
Söder	1,30	172	69	80
Summa	1,81	239	96	112

Tabell 6. Beräkning av magasinvolym för fördröjning av dagvatten

6.3 Förslag på fördröjningsåtgärder

För att fördröja vattnet från planområdet föreslås fördröjningsmagasin på respektive delområde, se nedan bild 5. Läge och exakt utformning på föreslagna lösningar fastställs vid detaljprojekteringen och beror mycket på vart dagvattenledningarna flyttas.

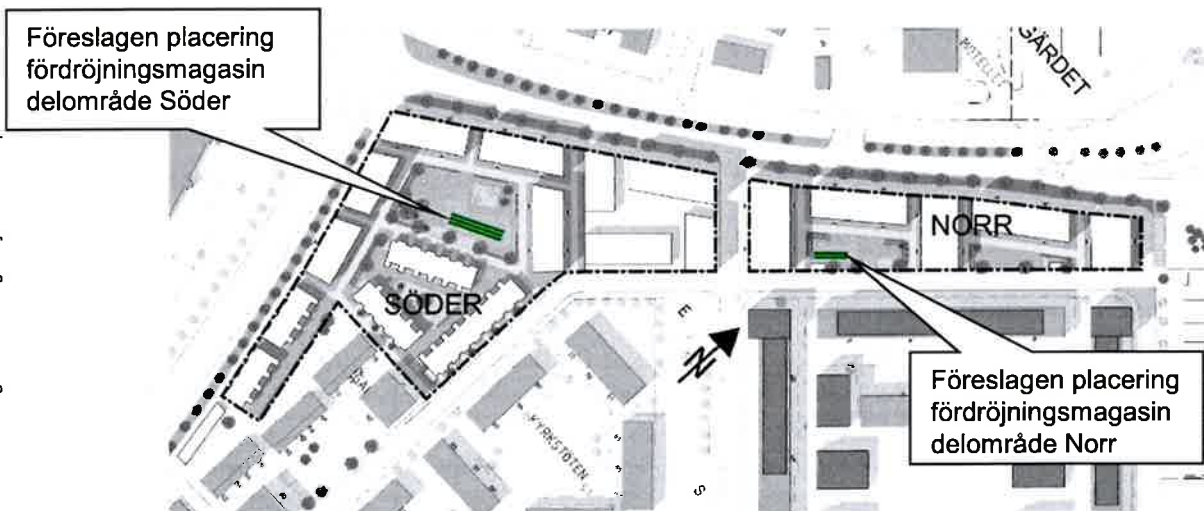


Bild 5. Förslag till placering av fördröjningsmagasin på delområde Norr och Söder.

Översiktligt PM Geoteknik inför detaljplanearbete

Kvarngärdet 60:1 m.fl.
Uppsala kommun



Geoteknik PM Projektering

Uppdragsnamn

Kvarngärdet 60:1 m.fl.**Uppsala kommun**

Besqab Projekt och Fastigheter

Box

183 13 Täby

Uppdragsgivare

Besqab Projekt och fastigheter

Vår handläggare

Esra Bayoglu Flener

Datum

2014-12-15

1 Uppdrag

Syftet med uppdraget är att utifrån tidigare undersökningar beskriva de geotekniska förutsättningarna inför upprättande av ny detaljplan inom befintligt område som omfattar fastigheter Kvarngärdet 60:1 m.fl, Uppsala Kommun.

2 Objektsbeskrivning – översiktlig

Besqab detaljplanerar förtätning av området med nya byggnader inom fastigheterna Kvarngärdet 4:4, 5:3, 5:5 samt 60:1, Uppsala Kommun.

Det aktuella området ligger cirka 1 km norr om Uppsala centrum. Planområdet avgränsas av Gamla Uppsalagatan i nordväst, Vattholmavägen i väst, Djäknegatan i öst och Tycho Hedéns väg i norr (se bild 1).

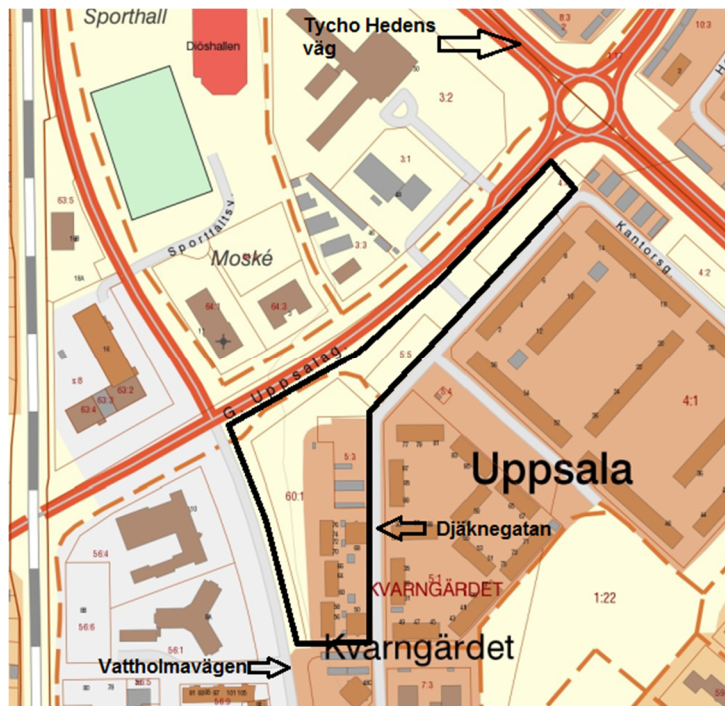


Bild 1

Området består idag av asfalterade parkeringar, både inbyggda och öppna, samt rabatter med buskage och träd (se bild 2(a)). Inom fastigheten som delvis inrymmer befintliga hus, planeras byggnation av nya flerfamiljshus, radhus samt ett parkeringshus m.m. (svart markerade i bild 2(b)).

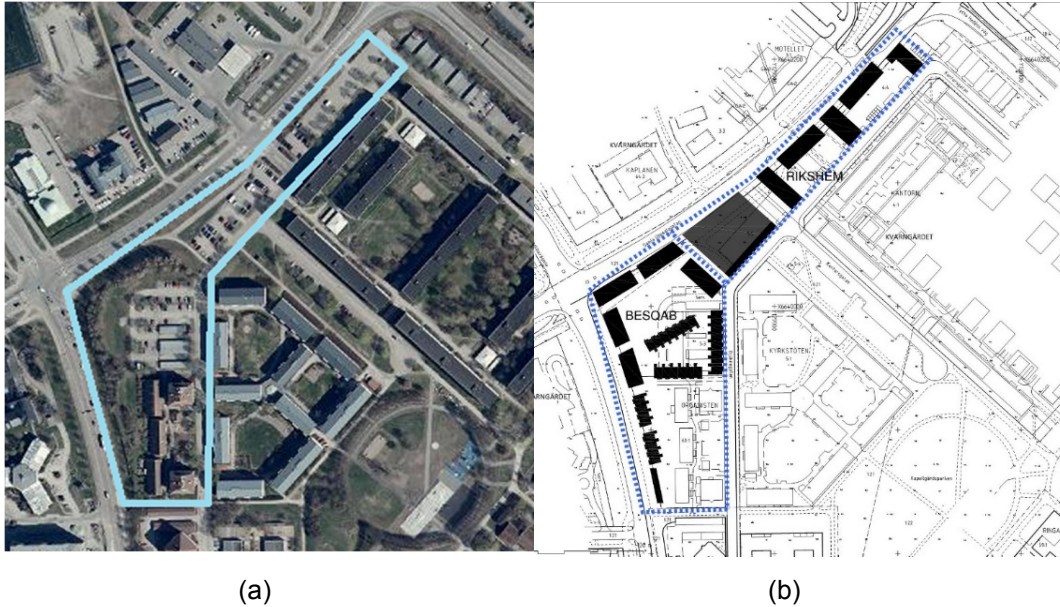


Bild 2 (a) Ortofoto (b) Bearbetad arkitekturritning över området (Hans Berndtssons arkitektkontor AB)

3 Underlag för undersökningen

- Fastighetsindelning Hans Berndtsson arkitektkontor AB 2014-10-17
- Bjerking AB's "Inventeringskarta", sammanställd 1988.
- SGU's "Kartgeneratorn".

4 Tidigare undersökningar

Bjerking AB har tidigare utfört en geoteknisk undersökning i anslutning till den nordöstra delen av det nu aktuella området. Undersökningen har uppdragsnummer 14U25048 och är daterad 2014-06-10.

Relevant information redogörs för i detta PM.

5 Markförhållanden

Enligt Bjerking's "Inventeringskarta" över Uppsala varierar lermäktigheten inom aktuellt område från minst 8 meter (inom grannkvarteret *Kantorn*) upp till cirka 26 meter och mer (i västra delarna). Generellt minskar lermäktigheten mot nordost.

Enligt SGU's jordartskarta, se *bild 3*, utgörs aktuella ytor av postglacial lera.

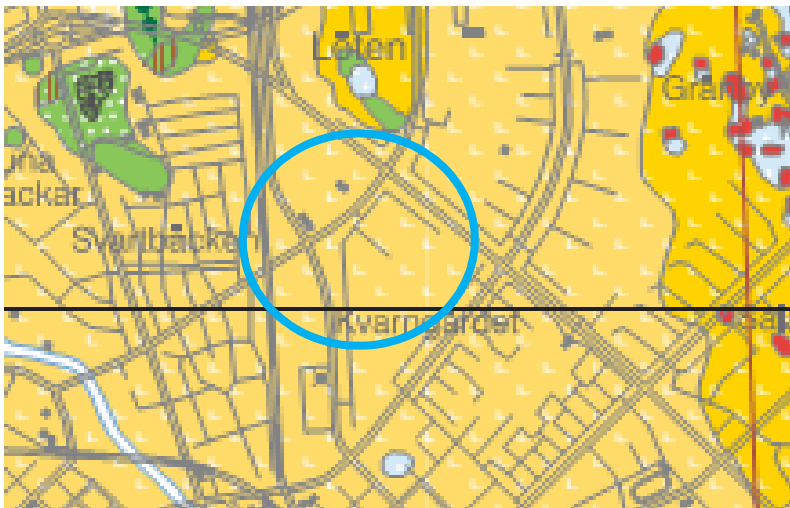


Bild 3. Jordartskarta, från SGU's "Kartgeneratort", över aktuellt området.

Inom planerad byggnadsyta är marken förhållandevis plan med en marknivå kring ca +10,0 - +11.

Tidigare undersökning i Kv Kantorn visar att marken överst utgörs av ett fyllningslager med varierande mäktighet, normalt kring ca 1-2 meter. Ytskiktet underlagras av upp till 15,5 meter kohesionsjord, därunder följer friktionsjord ovan berg. Kohesionsjorden utgörs av lera som uppvisar torrskorpekaraktär, dvs. fast beskaffenhet i den övre delen för att därunder i huvudsak vara av lös- till halvfast beskaffenhet. Lägsta konstaterade skjuvhållfasthet ligger kring 15-17 kPa. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms utgöras av sand ovan fastare lager av morän. På större djup återfinns berg.

6 Grundvatten, ytvatten

Enligt tidigare undersökning i Kv. Kantorn ligger grundvattennivån på ca +6,5, d.v.s. 3,5 - 4,5 meter under befintlig marknivå. Gradienten bedöms falla något mot sydväst.

Ytvatten avbördas idag med befintligt dagvattensystem eller sjunker ner i fyllning och mulljordslager. Vid riklig nederbörd eller tjälade förhållanden kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

Det aktuella området är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt. Vid arbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos Länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller i detta fall för både pålning och schaktning samt eventuell spontning.

7 Sättningar - allmänt

Leran har en relativt stor mäktighet och betraktas som relativt sättningsbenägen. I princip kan alla belastningsökningar på leran förväntas ge upphov till sättningar.

Viktigt att beakta vid projekteringen är således att undvika större uppfyllnader i delar där marken är känslig för sättningar, exempelvis vid entreér, ledningsanslutningar eller dylikt.

8 Grundläggning

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast kan planerade byggnader förutsättas bli grundlagda med hjälp av stödpålar nedförda till fast botten. Förväntad pållängd bedöms utifrån utförda jordbergsonderingar inom området variera mellan ca 8 och 30 meter från befintlig markyta räknat. Lättare förråd, garage eller enklare rad- eller kedjehus kan eventuellt grundläggas direkt i mark efter detaljerad geoteknisk undersökning.

Det kan dock inte uteslutas att det vid större lerdjup kan bli aktuellt med s.k. kohesionspålar som inte går ner till fast botten utan bär längs hela pålen.

Vilken påltyp det slutligen blir bestäms då geoteknisk undersökning har gjorts och byggnadernas storlek och placering har bestämts. Även kringliggande byggnader kan komma att påverka grundläggningen.

9 Schakt, stabilitet

Eventuella schakter kommer att utföras i fyllning eller kohesionsjord. Schakt kan utföras med släntlutning 2:1 ner till ca 2 meter. Vid schakter i fyllning erfordras flackare lutning, förslagsvis 1:1.

Djupare schakter bör ske i samråd med geotekniker efter en fördjupad undersökning av markförhållandena på platsen. T.ex. om det planeras schakt för källare, bedöms den största delen av schakten komma att utföras inom spont på grund av schaktdjup och bristande utrymme.

10 Övrigt

Som en del av fortsatt projektering av området bör en miljö- och geoteknisk undersökning utföras. Undersökningen bör inriktas på att bestämma pållängder, kontrollera förekommande leras egenskaper samt närmare bestämma jordlagerföljden samt eventuellt förekommande markföroreningar inom området. Förekomst av markradon bör också kontrolleras i de övre jordlagren.

11 Omgivningspåverkan

Störningar och skaderisker i samband med grundläggningsarbetet är i huvudsak kopplat till pålning, spontning, schaktning och i viss mån transporter. Inför varje byggnation rekommenderas att en riskanalys upprättas. I riskanalysen inventeras omgivning med avseende på byggnader, anläggningar och verksamheter. Detta för att tidigt identifiera störningar och risker för att sedan kunna bevaka dessa genom mätningar och kontroller under byggtiden.



Arkitekter Ingenjörer

Uppdrag nr. 14U26297
Sida 6 (6)

De påverkande faktorer som är av betydelse och som redan nu kan identifieras är:

- Buller, främst vid pålning, spontning och i viss mån transporter
- Vibrationer, främst vid pålning
- Jordrörelser, främst vid schakt och pålning

Bjerking AB

Intern Granskning

Esra Bayoglu Flener
Telefon 010-211 82 21
esra.bayoglu.flener@bjerking.se

Thomas Eldh
Telefon 010-211 80 86
thomas.eldh@bjerking.se