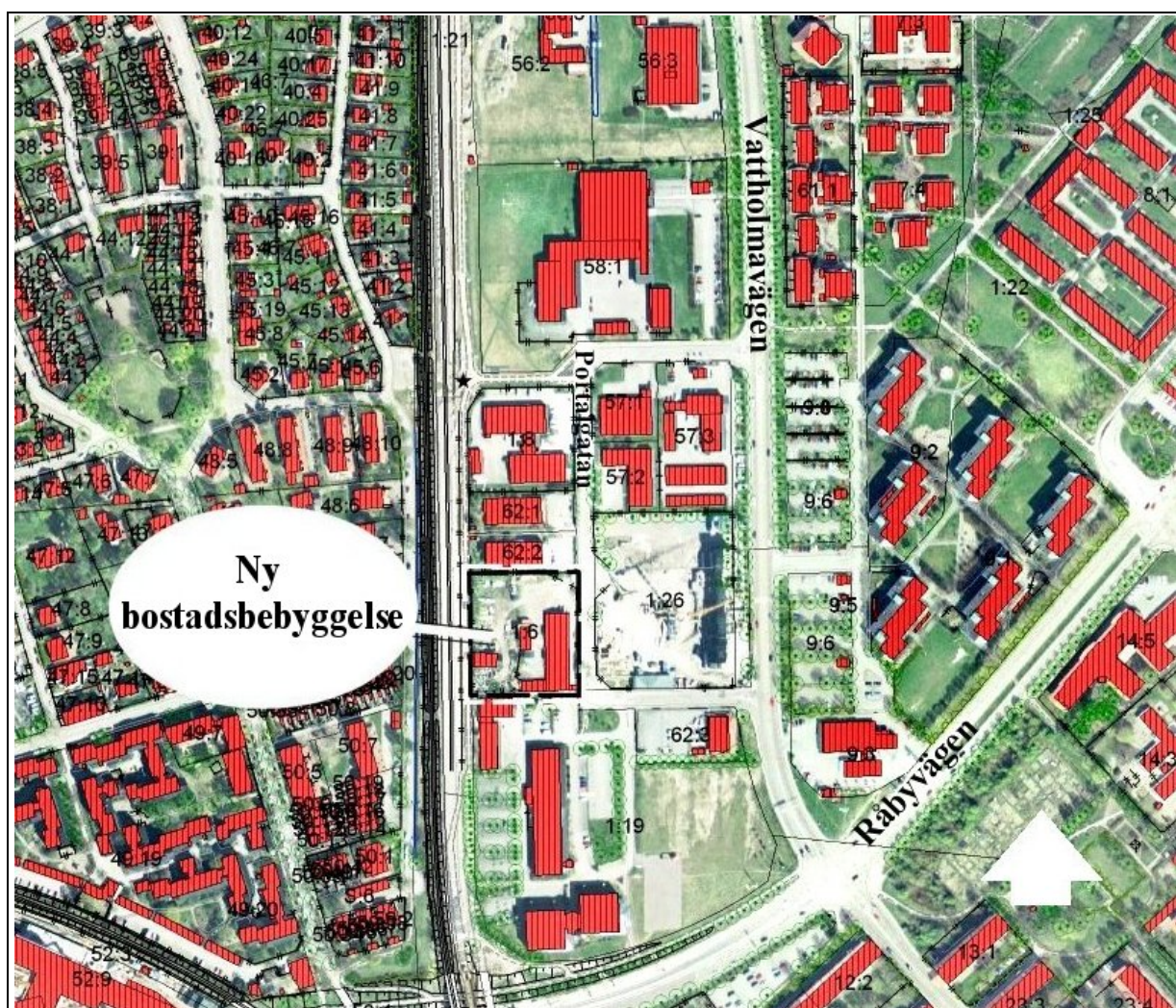




Detaljplan för
Kvarngärdet 1:6
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2006-03-28



Handläggare: Claes Larsson, telefon: 018-727 46 44 e-post: claes.larsson@uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress:

Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

www.uppsala.se

Detaljplan för
Kvarngärdet 1:6
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Riskanalys
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG PLANDATA

Syftet med planläggningen är att planlägga området för bostäder.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Kapellgärdet väster om Vattholmavägen, vid Portalgatan och öster om järnvägen.

Areal

Detaljplaneområdet omfattar ca 5400 m²

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 1:6 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad. Översiktsplanen anger området som ett utvecklingsområde med tonvikten på bostäder.

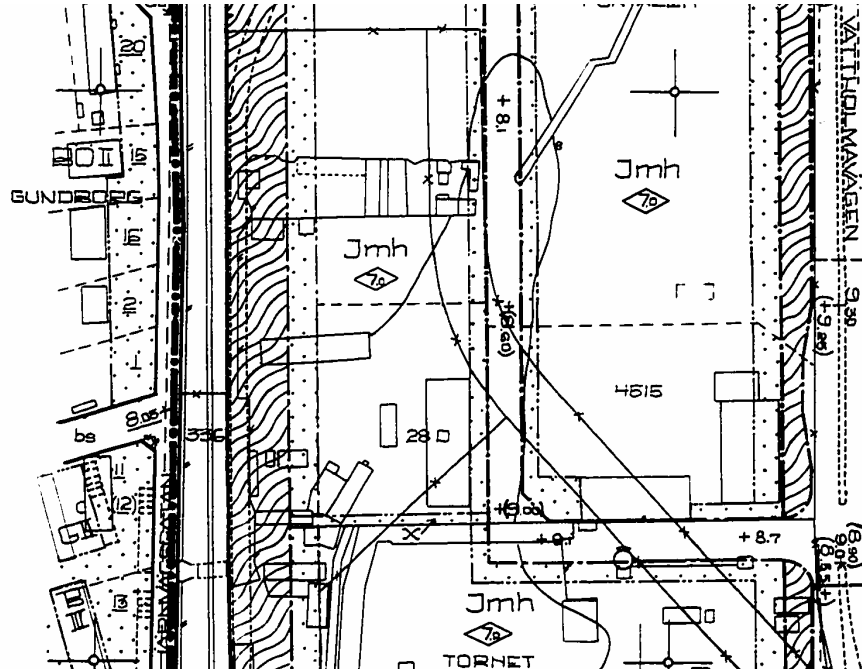
Ett program för hela Kapellgärdet (området mellan Vattholmavägen och järnvägen norr om Råbyvägen) har varit utsänt på samråd under tiden 2001-02-16 t o m 2001-03-30. Syftet med programmet var att undersöka om området var lämpligt för bostadsbebyggelse.

Slutsatsen av programmet var att Kapellgärdet mycket väl kan successivt omvandlas till en relativt tätbyggd kvartersstad, dominerad av bostäder, men med inslag och utrymme för både kontor och till viss del handel.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För området gäller stadsplan PL 70 Å / 71-09-30.

Planen anger området som ett område för industri-, hantverks- och kontorsändamål



Utdrag ur gällande plan PL 70 Å

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

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

Geoteknik

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

En miljöteknisk markundersökning som utförts under samrådtiden visar att miljöskador på mark och grundvatten och att marken delvis är förorenad av metaller och kolväten.

Bebyggelse

På fastigheten Kvarngärdet 1:6 finns idag en enklare enplansbyggnad som innehåller bl a en plåtverkstad.



befintlig byggnad



Vy längs Portalgatan

Den planerade bebyggelsen består av ett slutet kvarter med tillhörande innergård. Sammanlagt planeras ca 120 lägenheter. Husens höjd varierar från 5 våningar plus takvåning mot Portalgatan till 4 våningar mot järnvägen. Huskropparna omsluter innergårdar, som kan göras bilfria och väl skyddade.



Perspektiv

Illustration Arosgruppen Arkitekter AB

Illustrationsskissen är endast preliminär och kan komma att ändras

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten provas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

Inom en 900 meters radie finns flera grundskolor, vilka nås via separata gång- och cykelvägar. Närmaste förskola finns på den östra sidan av Vattholmavägen, ca 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

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

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

Friytor

De innergårdar som tillskapas har möjlighet att bli bilfria, trygga vistelsemiljöer för barn. I den nyss antagna detaljplanen för Kv Orgeln strax norr om planområdet anordnas en stadsdelspark som kan bli en grön plats för närrekreation. Parken ligger i nära anslutning till cykel- och gångbanor.

Trafik och trafiksäkerhet

Parkering, angöring och utfart

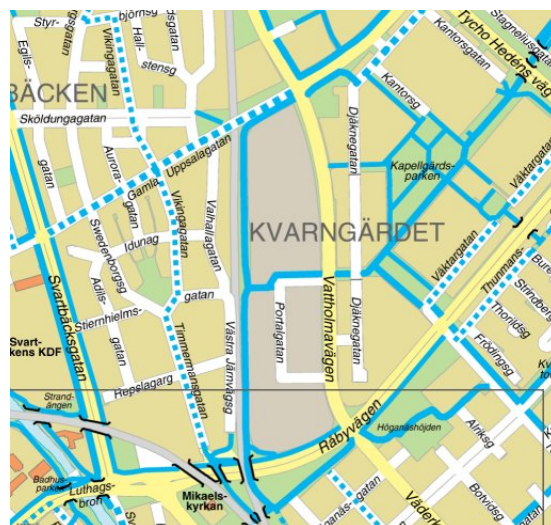
Tillkommande bebyggelse skall uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att det för kvartersmarkens behov ska finnas minst 9 parkeringsplatser per 1000 m² boarea, 12 p-platser per 1000 m² kontorsyta och 29 p-platser per 1000 m² butiksyta. Detta behov tillgodoses genom parkering i garage under hus och gård inom planområdet.

Angöring till kvarteret avses via Portalgatan från Vattholmavägen.

Gång- och cykeltrafik

Området är välförsett med gång-/cykel vägar.

Under Vattholmavägen prövas i samband med detaljplanen för kv Orgeln möjligheten till en planskild tunnel för GC-trafikanter.



Cykelkarta 2002

Kollektivverkehr

Längs Vattholmavägen angör ett flertal busslinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Värmeförsörjning

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

El

Området kan anslutas till det befintliga elnätet

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

En riskanalys som visar hur järnvägstrafik med transporter av farligt gods påverkar området har tagits fram under planarbetet. Riskanalysen ger förslag till åtgärder som medför ökad säkerhet inom planområdet. Åtgärderna är i första hand byggnadstekniska och handlar om val av fasadmateriäl, fönstertyper och ventilationslösningar.

Buller och vibrationer

Den bullerutredning som utförts av Ingemansson Technology AB visar att vägbuller från Vattholmavägen och Råbyvägen inte kommer att påverka kvarteret nämnvärt.

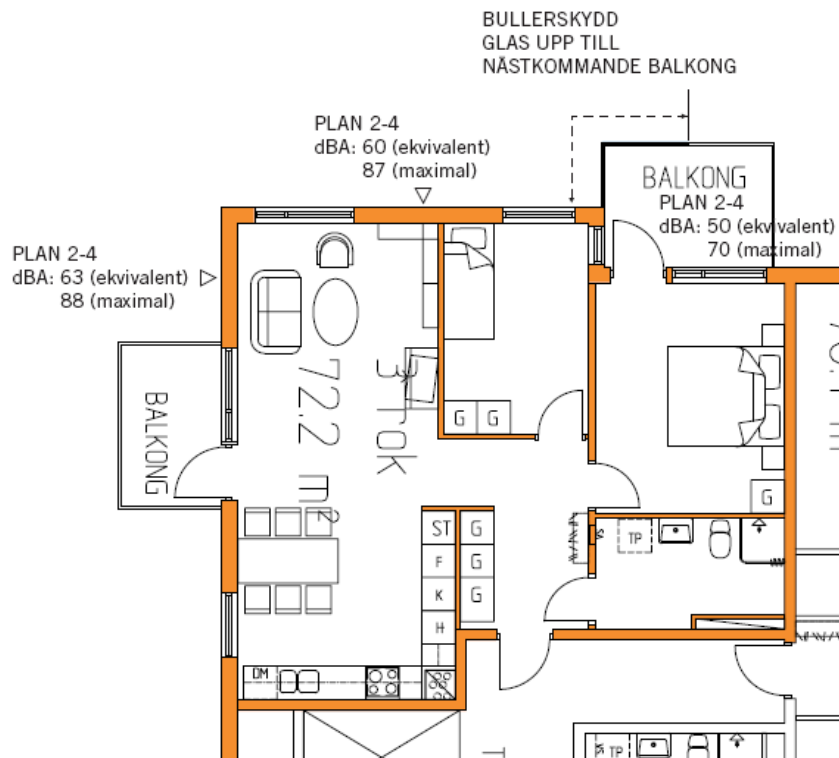
Mellan det planerade huset och Vattholmavägen respektive Råbyvägen ligger det i dagsläget flera hus vilka fungerar som bullerskärmar. Den senare ligger dessutom mestadels på en lägre nivå med en brant slänt mot huset. Deras bullerbidrag blir därför försumbart.

Planområdet kommer till följd av utbyggnaden av Ostkustbanan att drabbas av vissa bullerstörningar.

En kompletterande handling har utförts med uppgifter om nya trafikmängder och hastigheter beträffande järnvägstrafiken samt beräkning av vad bullerskydd mot järnvägen kan få för konsekvenser.

Bullerutredningen visar att vid föreslagen bebyggelse blir framför allt fasaden mot järnvägen bullerstörd med ljudnivåer på 63 dBA ekvivalentnivå utan störningsskydd samt mellan 55 och 62 dBA ekvivalentnivå med bullerskydd mot järnvägen. Med redovisad utformning av bebyggelsen får innergården ljudnivåer under 45 dBA ekvivalentnivå i vilket fall som helst.

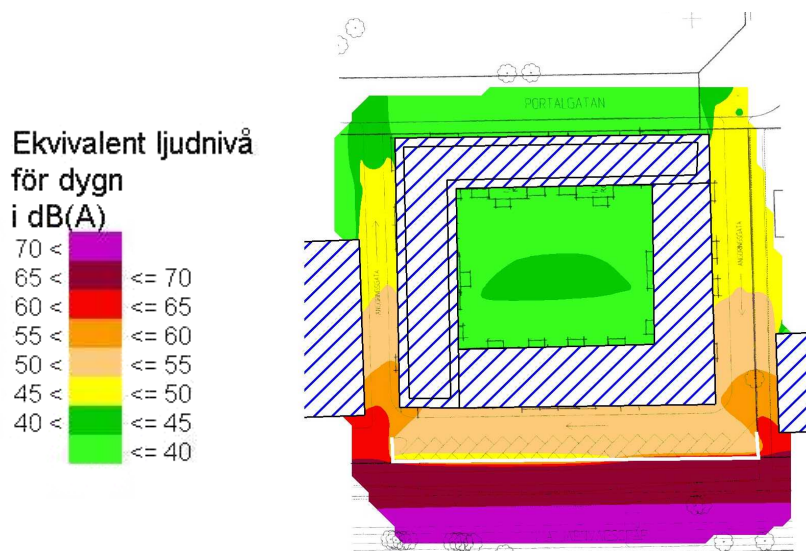
Bullerutredning med komplettering bifogas.



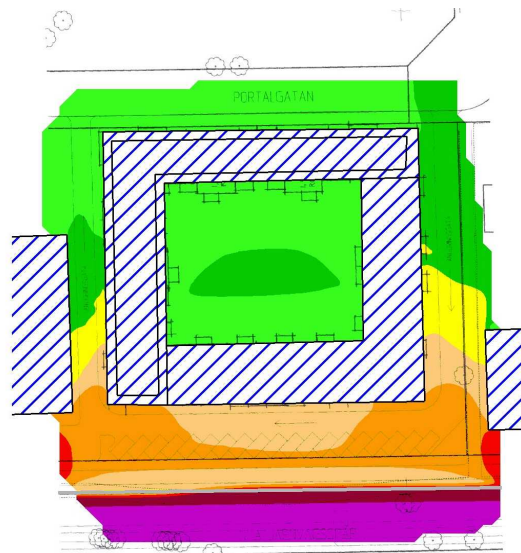
exempel på möjlig planlösning

Med lämplig planlösning uppfylls kraven på 55 dBA ekvivalentnivå utanför hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet. Som exempel kan en lösning vara att den del av balkonger i utsatta lägen som vetter mot järnvägen täcks med glasskärmar medan del av balkongen som vetter in mot kvarteret är öppen.

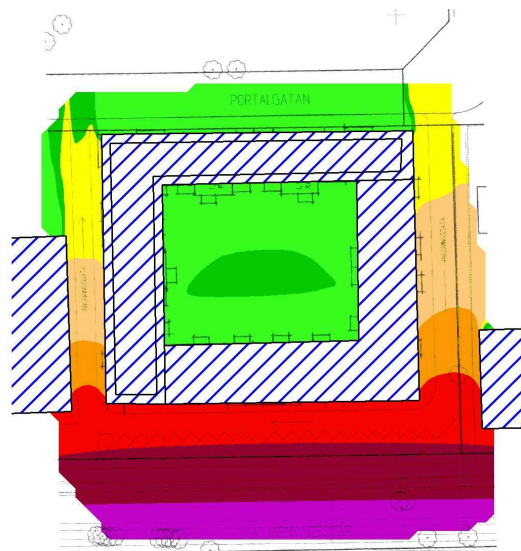
Bullerutbredning



med carport



med bullerskärm



utan bulleråtgärd

Administrativa frågor

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

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

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

BARN-KONVENTIONEN

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

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

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

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

Planen medför att bostadsbebyggelse tillskapas inom Uppsala stad därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

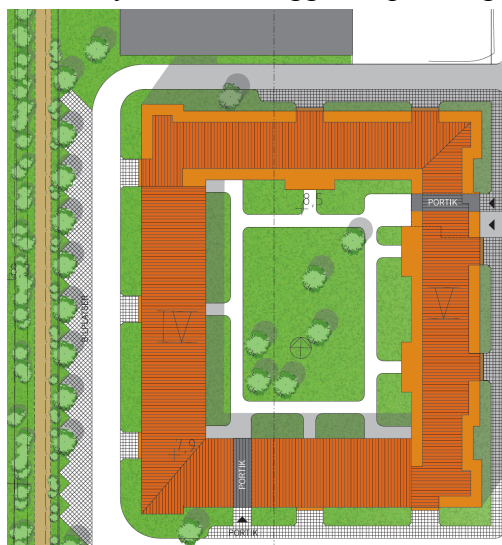
Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ-KONSEKVENSER

Vegetation

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

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

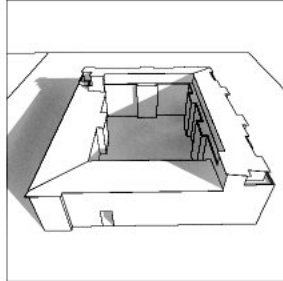


exempel på gårdsutformning

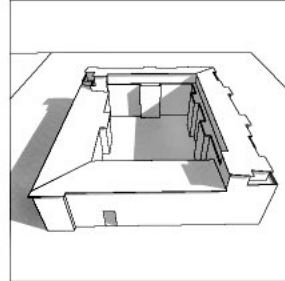
Klimat

Solinstrålning

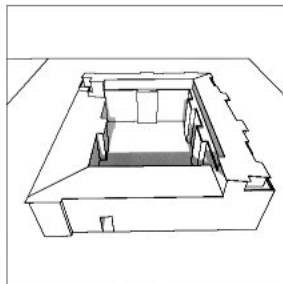
Solstudier visar att vid tidiga mornar och sen eftermiddag ligger gården i skugga medan under dagen kan en god solinstrålning ske.



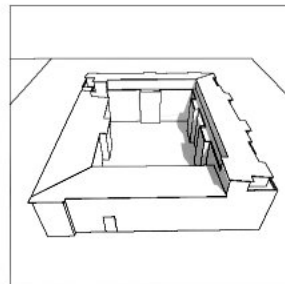
Vårdagjämning 20/3 09:00



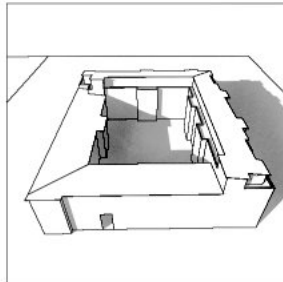
Sommarsolstånd 21/6 09:00 (sommartid)



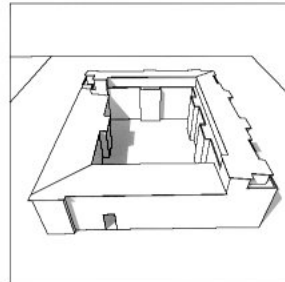
Vårdagjämning 20/3 12:00



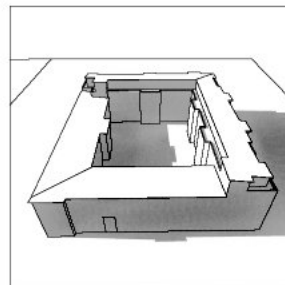
Sommarsolstånd 21/6 12:00 (sommartid)



Vårdagjämning 20/3 15:00



Sommarsolstånd 21/6 15:00 (sommartid)



Sommarsolstånd 21/6 18:00 (sommartid)

Trafik

Trafikmängden kommer att öka i och med att ca 120 bostäder byggs. Uppskattningsvis kan det bli ca 400 fordonsrörelser per dygn för kvarteret.

Kapellgärdet som helhet beräknas få ca 1000 bostäder vilket ger ca 2500-3000 fordonsrörelser per dygn.

Hälsa

Buller

Se bilagd bullerutredning

Dagvatten

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna dagvattennätet.

Sociala konsekvenser

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis ett 250-tal nya boende i ca 120 bostäder. De planerade lägenheterna har varierande storlekar och möjliggör en blandad boendegrupp med äldre, barnfamiljer ungdomar.

Alternativ

Om detaljplanen inte genomförs kommer med sannolikhet den nuvarande verksamheten att finnas kvar med sin lättare industriverksamhet med inslag av kontor.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från JM, Ingemansson Technology AB och Arosgruppen Arkitekter AB funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2005

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-12-16
- utställning 2005-09-22

Antagen av Byggnadsnämnden
Laga kraft

2005-12-15
2006-03-28

Detaljplan för
Kvarngärdet 1:6
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanearbetet har som mål att ny detaljplan för området skall vara antagen av Byggnadsnämnden innan utgången av år 2005.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för detaljplanens genomförande.

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

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när Byggnadsnämnden behandlar planärendet för antagande.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

En bullerutredning har utförts av Ingemansson Technology AB. Utredningen bifogas planhandlingen.

En riskanalys har utförts och bifogas handlingen.

En markanalys har utförts och bifogas handlingen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret.

Som underlag har material från JM, Arosgruppen Arkitekter AB samt Ingemansson Technology AB funnits.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2005

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-12-16
- utställning 2005-09-22

Antagen av Byggnadsnämnden
Laga kraft

2005-12-15
2006-03-28