

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74

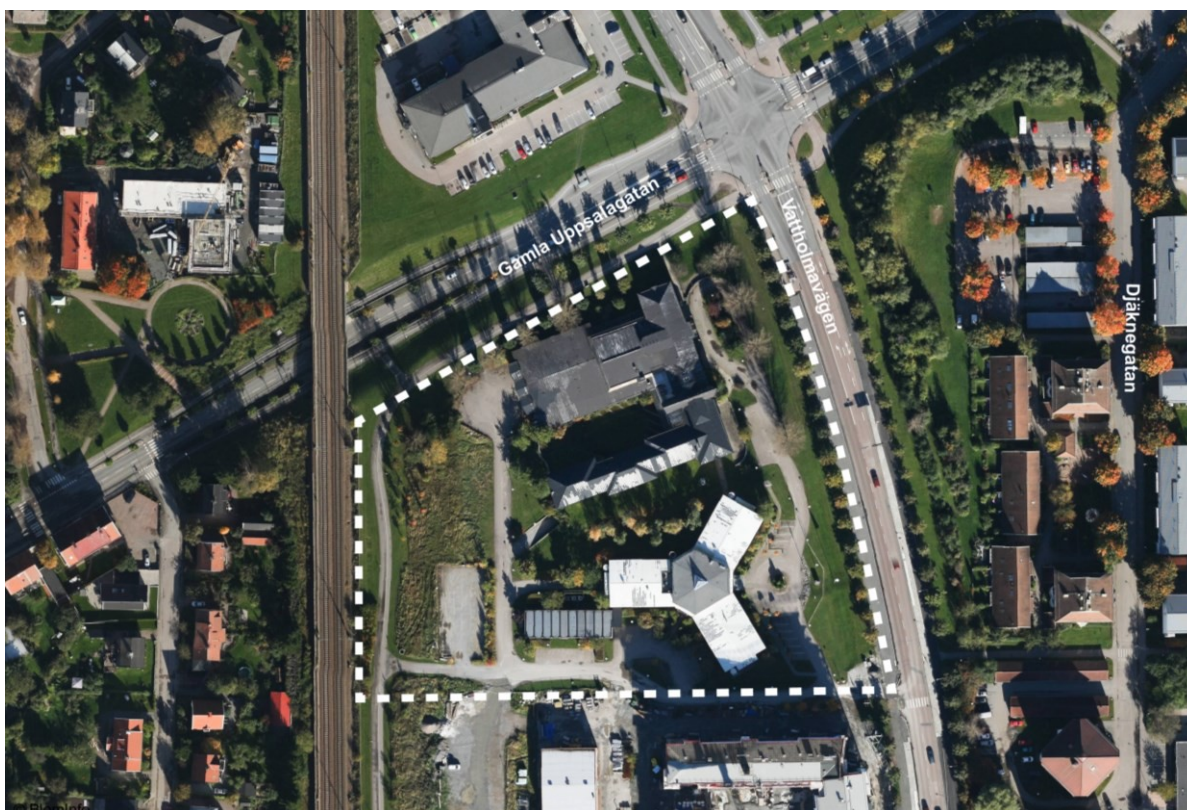
Diarienummer
PBN 2014-000155

Planbeskrivning

Detaljplan för Norra Kapellgårdet

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-03-14



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbalkens 7 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan	5
Program	5
Detaljplaner	5
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	9
Bebyggelse och gestaltning.....	12
Park- och naturmiljö.....	18
Offentlig och kommersiell service	18
Friytor.....	19
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	20
Mark och geoteknik	20
Trafik och tillgänglighet.....	21
Hälsa och säkerhet.....	24
Teknisk försörjning	30
PLANENS GENOMFÖRANDE	32
Organisatoriska åtgärder	32
Tekniska åtgärder	33
Ekonomiska åtgärder.....	34
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	36
PLANENS KONSEKVENSER	37
Nollalternativ	37
Miljöaspekter	37
Sociala aspekter	38
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	39
Översiktsplan	39
Miljöbalken.....	39

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Riskutredning
- Markmiljöundersökning
- Luftmiljöutredning
- Solstudier

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherrarna Pronordic, Bonava och Akademiförvaltningen. Situationsplan och illustrationer har gjorts av White arkitekter, Ettelva arkitekter och Karavan landskapsarkitekter. Tekniska utredningar har gjorts av Structor, WSP, Briab, NCC Teknik och östra Sveriges luftvårdsförbund.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostadskvarter i den norra delen av Kapellgärdet. Kvarteren föreslås avsluta den omvandling som skett i Kapellgärdet från ett område med småindustri och kontor till bostäder. Bebyggelsens tillåts i huvudsak vara mellan fem och sju våningar, med en mindre del i åtta våningar. Den nya bebyggelsen uppförs på mark där det idag står två kontorshus som föreslås rivas. Detaljplanen ger möjlighet att bygga sammanlagt cirka 600 lägenheter samt anger lägen för två mindre förskolor i bottenvåningen på kvarteren. Detaljplanen gör det också möjligt att bygga ett vårdboende inom planområdet. Planen avviker från det detaljplaneprogram från 2001 som anger att denna del av Kapellgärdet fortsatt ska användas till kontor. Bostäder tillåts ändå här eftersom efterfrågan på bostäder i centrala lägen är stor, samt att en förändrad syn på Gamla Uppsalagatans funktion har stöd i översiktsplanen. Här bedöms det lämpligt med en tätare mer mångfunktionell bebyggelse.

Detaljplanen syftar också till att stödja utvecklingen mot stadsstråk längs Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan, i enlighet med översiktsplanen. Mot Vattholmavägen möjliggörs ett stadsmässigt förhållningssätt genom placering av lokaler i bottenvåningen på strategiska ställen, samt att bebyggelsen placeras närmare gatan.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

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

Miljöbalkens 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Inom planområdet finns ett antal träd som kan omfattas av det allmänna biotopskyddet. Om träden ska fällas krävs i så fall dispens från länsstyrelsen.

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 2015-04-02, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och innebär en utveckling av stadsbilden i positiv riktning. Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Norra Kapellgärdet inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande daterat 2015-04-28.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen har utarbetats med översiktsplanen 2010 (ÖP 2010) som grund. ÖP 2010 anger att planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Förtätning ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks.

Planområdet ligger strax norr om innerstaden, som är ett utvecklingsområde där stadens identitet, stadslivet och näringslivet ska utvecklas. Området ligger också vid 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. Riktlinjerna anger att det ska finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan i kvarter som domineras av bostäder.

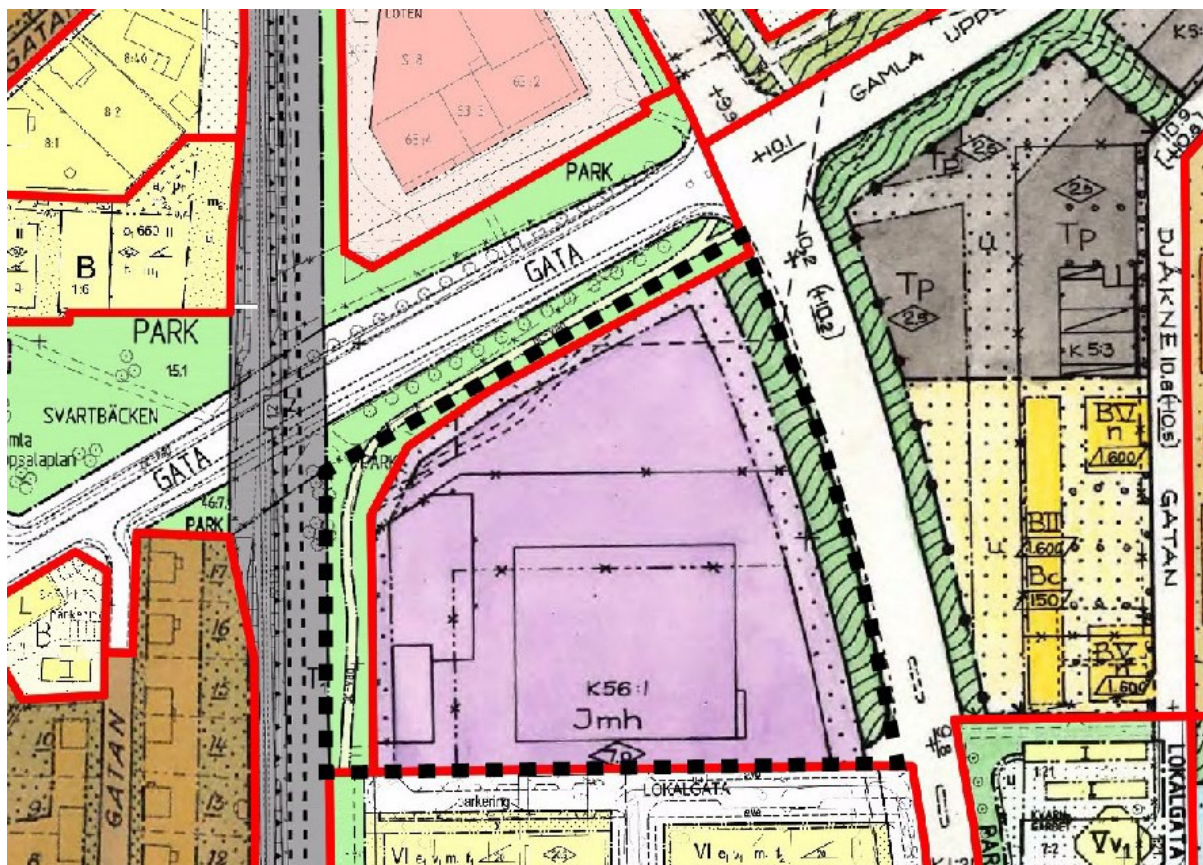
I översiktsplanen 2016 (ÖP 2016) pekas inte bara Gamla Uppsalagatan ut som ett stadsstråk, utan även Vattholmavägen. ÖP 2016 anger bland annat att sidorna av stråken i de flesta fall ska utvecklas med bebyggda kvarter där bottenvåningen bidrar till kontinuitet och variation i stadslivskvaliteter längs stråken. Lokaler och verksamheter ska finnas som ett återkommande inslag längs stråken.

Program

Ett detaljplaneprogram för Kapellgärdet godkändes av byggnadsnämnden 2001. Syftet med programmet var att omvandla stadsdelen från ett område med kontor och lager till ett bostadsområde ordnat i kvartersstruktur men behålla och utveckla kontor och handel i den södra och norra delen. Stor efterfrågan på bostäder i centrala lägen och en förändrad syn på planeringen av Råbyvägen har medfört att byggnadsnämnden gått ifrån programmet och planlagt för bostäder med handel i bottenvåningen i den södra delen. Även i den norra delen, där planområdet är beläget, medges nu bostäder där programmet pekat ut ett område för komplettering av kontorsbebyggelse. Detta då efterfrågan på bostäder i centrala lägen är fortsatt stor, samt att en tätare bebyggelse stämmer överens med Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägens utpekade utveckling mot stadsstråk.

Detaljplaner

För fastigheterna Kvarngärdet 56:4, Kvarngärdet 56:1 och Kvarngärdet 56:6 samt den del av den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:21 som löper längs Vattholmavägen gällde tidigare stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl. fastställd 1982. Markanvändningen var småindustri och kontorsändamål och byggnader fick uppföras med en byggnadshöjd på maximalt sju meter. Den kommunala marken var planlagd som park. För den del av den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:21 som omgärdar kvartersmarken på den norra och västra och sidan gällde detaljplan för Ostkustbanan, S:t Olofsgatan – Tycho Hedéns väg, som vann laga kraft 2001. Planen angav att den kommunala marken skulle användas som parkmark, samt att en gång- och cykelväg skulle finnas längs Gamla Uppsalagatan och järnvägen.



Karta som visar gällande detaljplaner, före denna plans antagande, med planområdet markerat med svart streckad linje.

STADSBYGGNADSVISION

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet omvandlas till bostadsbebyggelse i kvartersstruktur, som knyter an till den utveckling som skett i hela Kapellgärdet. Området utvecklas mot en tätare stad med bostadsbebyggelse och lokaler för verksamheter i strategiska lägen. Området ligger i anslutning till innerstaden, och utvecklingen inom området gör att centrala Uppsala tillåts växa. Vattholmavägen förändras genom att den nya bebyggelsen placeras närmare gatan, där bottenvåningarna har fokus på upplevelse i ögonhöjd för människor som rör sig till fots och med cykel. Även mot Gamla Uppsalagatan stödjer detaljplanen den utveckling mot stadsstråk som är utpekad i översiktsplanen.

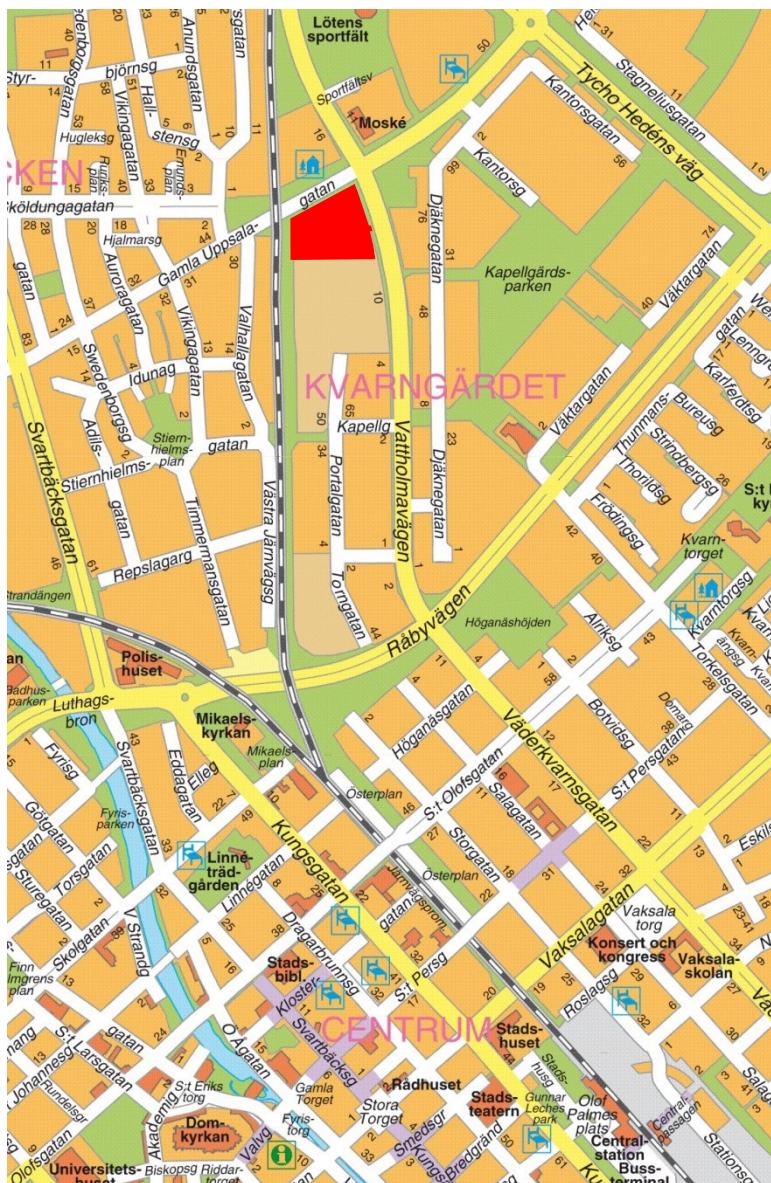
Området utvecklas som en kvartersbebyggelse i ett slags storkvarter med en grön koppling för gång och cykel i nordsydlig riktning (på kvartersmark) och en allmän gata i östvästlig riktning. Den nya gatan med utfart mot Vattholmavägen möjliggör ett finmaskigt gatunät som är tillgängligt och orienterbart.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge, areal, och markägoförhållanden

Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kapellgärdet och omgärdas av Gamla Uppsalagatan i norr, Vattholmavägen i öster, järnvägen i väster och Portalgatan i söder. Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarngärdet 56:4 som ägs av Pronordic, Kvarngärdet 56:1 som ägs av Akademiförvaltningen, Kvarngärdet 56:6 som ägs av Bonava, samt av Kvarngärdet 1:21 som är kommunal. Planområdet är cirka två hektar stort och ligger cirka två kilometer från Uppsalas resecentrum.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd figur.

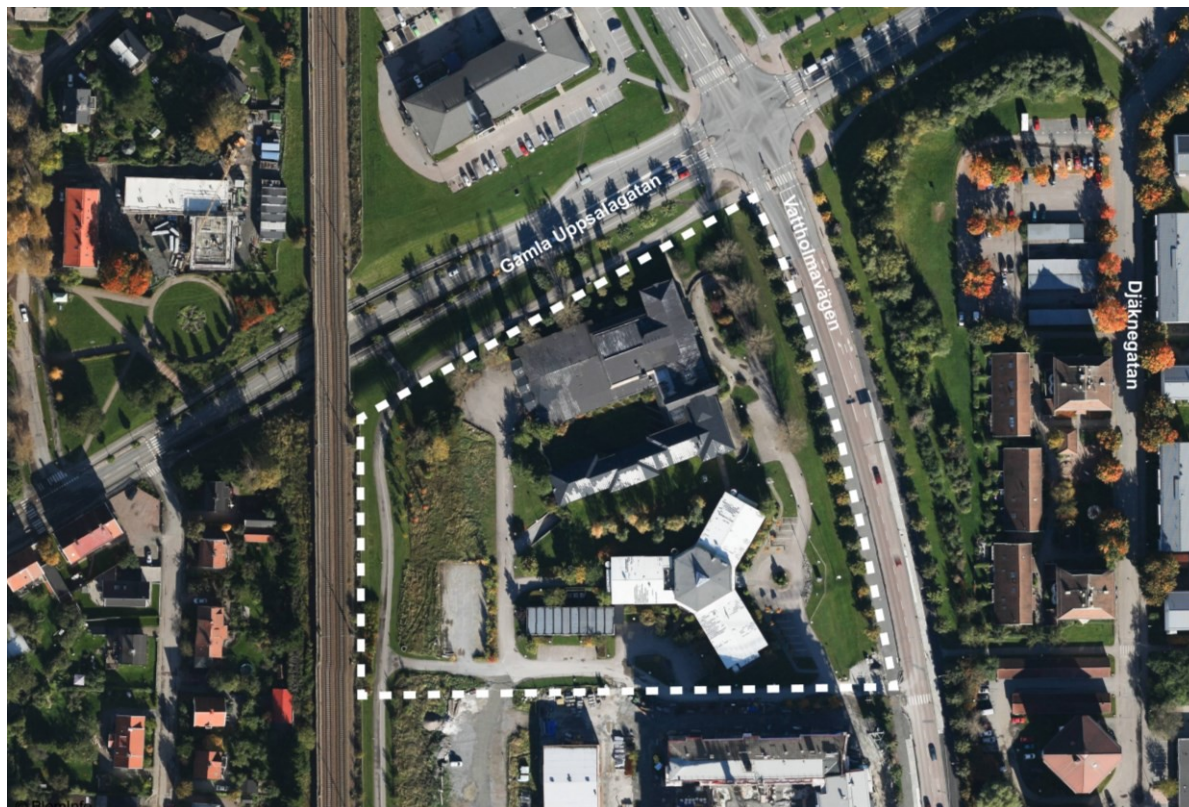
Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för att sätta en kort genomförandetid är att stadsdelen kommer att förändras i snabb takt de närmsta åren.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i norra delen av Kapellgärdet. Planområdet är bebyggt med två kontorshus i vardera två våningar. Under byggnaderna finns garage. Söder om planområdet står två nybyggda bostadskvarter. Hela Kapellgärdet har under de senaste 15 åren genomgått en stor förändring från ett område med småindustri och kontor till en kvartersstad med i huvudsak bostäder. Väster om järnvägen finns småhusbebyggelse, norr om Gamla Uppsalagatan fortsätter en gles kontor- och verksamhetsbebyggelse. Här ligger också en moské samt Lötens sportfält med fotbollsplaner och en sporthall. På Vattholmavägens östra sida finns en bostadsbebyggelse från 60-, 70- och 80-talen i form av både flerbostadshus och radhus. Här utvecklas också nya planer på en förtätad, funktionsblandad stad med tonvikt på bostäder.

Planområdet ligger centralt med ett väl utbyggt gång- och cykelstråk mot centrum. Det är även nära till kollektivtrafik med busslinjer och stomlinje på Vattholmavägen.



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

Stadsbild

Förutsättningar

Området består av kontorshus som är indragna med ett stort avstånd från gatorna, omgivna av grönytor och markparkering. Vattholmavägen är bred och upplevs delvis som en genomfartsled. Gatan har dock under de senaste åren utvecklats till att bli en stadsgata med ett körfält i vardera riktning istället för två som det tidigare var. Kantstensparkering har också anlagts på stora delar av sträckan längs Kapellgärdet.

Längs västra delen av planområdet går Ostkustbanan, samt en cykelväg.



Foto som visar det södra kontorshusets fasad mot Vattholmavägen. Fotot är taget i april 2014.

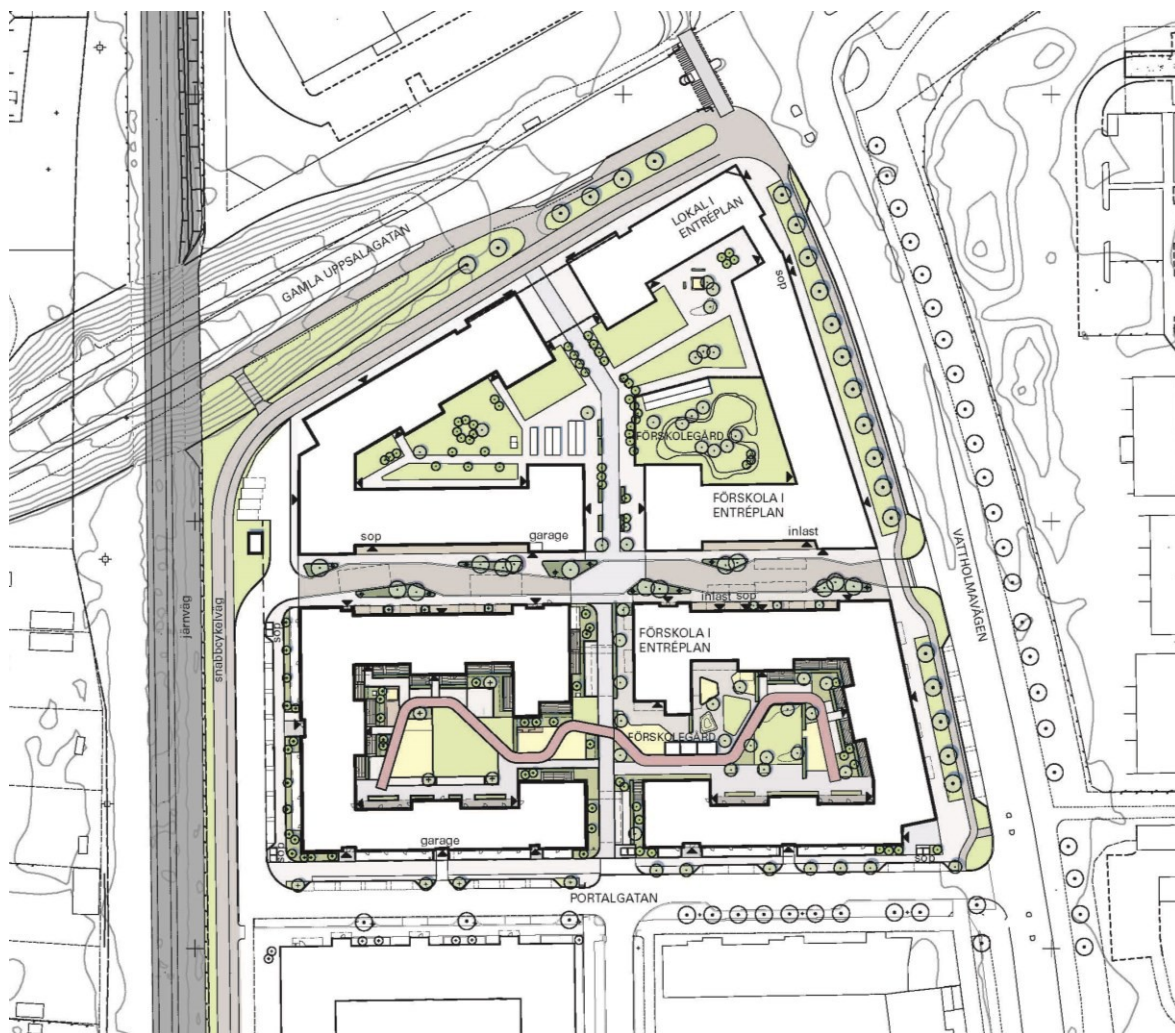


Foto som visar ytan mellan Vattholmavägen, till vänster, och den befintliga bebyggelsen, till höger. Fotot är taget i februari 2015.

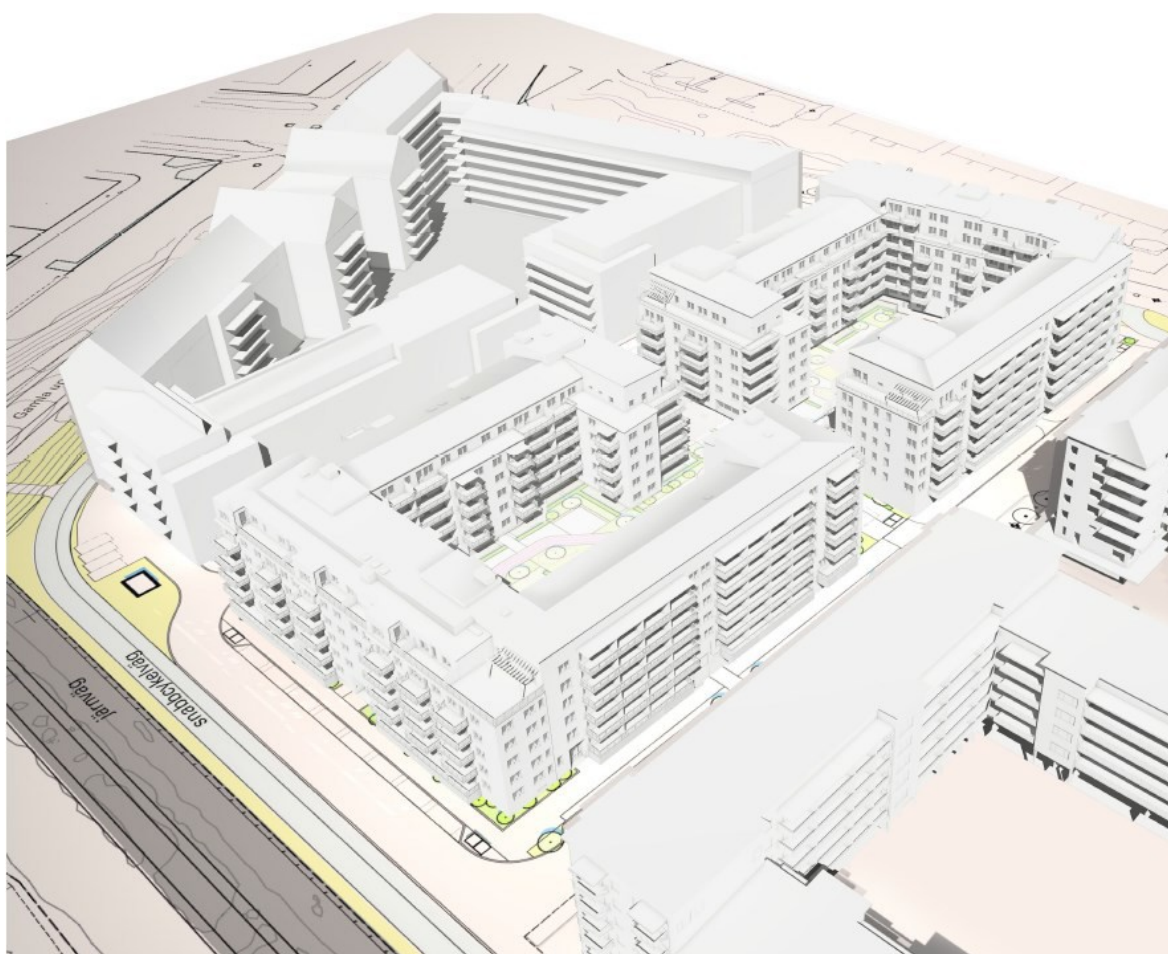
Förändringar

Den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet är en fortsättning på utvecklingen av Kapellgärdet som bostadsområde med tydlig kvartersstruktur. Området utvecklas mot en tätare stad med bostadsbebyggelse och lokaler för verksamheter. Vattholmavägen förändras genom att den nya bebyggelsen placeras närmare gatan, där bottenvåningarna har fokus på upplevelsen i ögonhöjd för människor som rör sig till fots och med cykel. Bottenvåningarna ska utformas med verksamhetslokaler i strategiska lägen 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. Eftersom området ligger i anslutning till innerstaden, möjliggör denna utveckling att centrala Uppsala tillåts växa. Även mot Gamla Uppsalagatan stödjer detaljplanen den utveckling mot stadsstråk som är utpekad i översiktsplanen. Parkeringsgarage får anordnas i källarplan, motivet är att det ska vara möjligt att bilda separata parkeringsfastigheter för parkeringsändamål.

Området utvecklas som en kvartersbebyggelse i ett slags storkvarter med en grön koppling för gång och cykel i nordsydlig riktning på kvartersmark, och en ny koppling i form av en allmän gata i östvästlig riktning. Den föreslagna nya gatan med utfart mot Vattholmavägen möjliggör ett finmaskigt gatunät som är tillgängligt och orienterbart.



Illustrationsplan som visar hur den nya bebyggelsen inom planområdet kan utformas, samt läget för den nya gatan. Illustrationen är gjord av Karavan landskapsarkitekter.



Volymstudie som visar hur bebyggelsen inom planområdet kan utformas. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.

- BP** *Bostäder. Parkering.
Parkeringsgarage får endast anordnas i källarplan.*
- BCSP** *Bostäder. Centrumverksamhet. Förskola. Parkering.
Förskola ska anordnas i del av bottenvåningen. Kvarterets norra hörn mot Vattholmavägen ska utföras med lokal för centrumverksamhet eller förskola. Kvarterets södra hörn mot Vattholmavägen ska utföras med lokal för centrumverksamhet. Lokaler för centrumverksamhet ska vara minst 75 m². Lokalerna mot Vattholmavägen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag, samt ansluta mot gatumark med färdigt golv. Parkeringsgarage får endast anordnas i källarplan.*
- BCSDP** *Bostäder. Centrumverksamhet. Förskola. Vård. Parkering.
Förskola ska anordnas i del av bottenvåningen. I närheten av korsningen Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen ska det finnas minst två lokaler för centrumverksamhet. Kvarterets södra hörn ska utföras med lokal för centrumverksamhet. Lokalen ska vara minst 75 m². Lokaler mot Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag, samt ansluta mot gatumark med färdigt golv. Parkeringsgarage får endast anordnas i källarplan.*

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.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns två kontorsbyggnader i två våningar. De är placerade mellan cirka 30 och 40 meter från Vattholmavägen.

Förändringar

Den nya bebyggelsen tillför en tätare kvartersstruktur och ett mer stadsmässigt förhållningsätt till Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Höjderna inom planområdet ska förhålla sig med liknande skala som i resterande delen av Kapellgärdet. Där är byggnaderna mestadels mellan fyra och sju våningar höga. Inom planområdet är höjderna generellt något högre, framförallt i det norra kvarteret som vetter mot Gamla Uppsalagatan.



Illustration som visar den föreslagna bebyggelsen i hörnet mot Vattholmavägen-Portalgatan. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.



Illustration som visar det södra kvarteret med den nordsydliga passagen genom planområdet, sett från Portalgatan. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.



Illustrationen visar den föreslagna bebyggelsen från sydväst. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.



Illustrationen visar det södra kvarteret och den nya gatan sett från nordväst. Illustrationen är gjord av Ettelva arkitekter.



Illustration som visar den föreslagna bebyggelsen mot korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen. Illustrationen är gjord av White arkitekter.



Volymstudie som visar den föreslagna bebyggelsen sedd från Gamla Uppsalagatan väster om järnvägen.

VII *Högsta antal våningar*

VIII *Högsta antal våningar*

V-VI, V-VII *Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnader ska variera mellan. Vind får inredas utöver givet våningsantal, dock ej med bostad.*

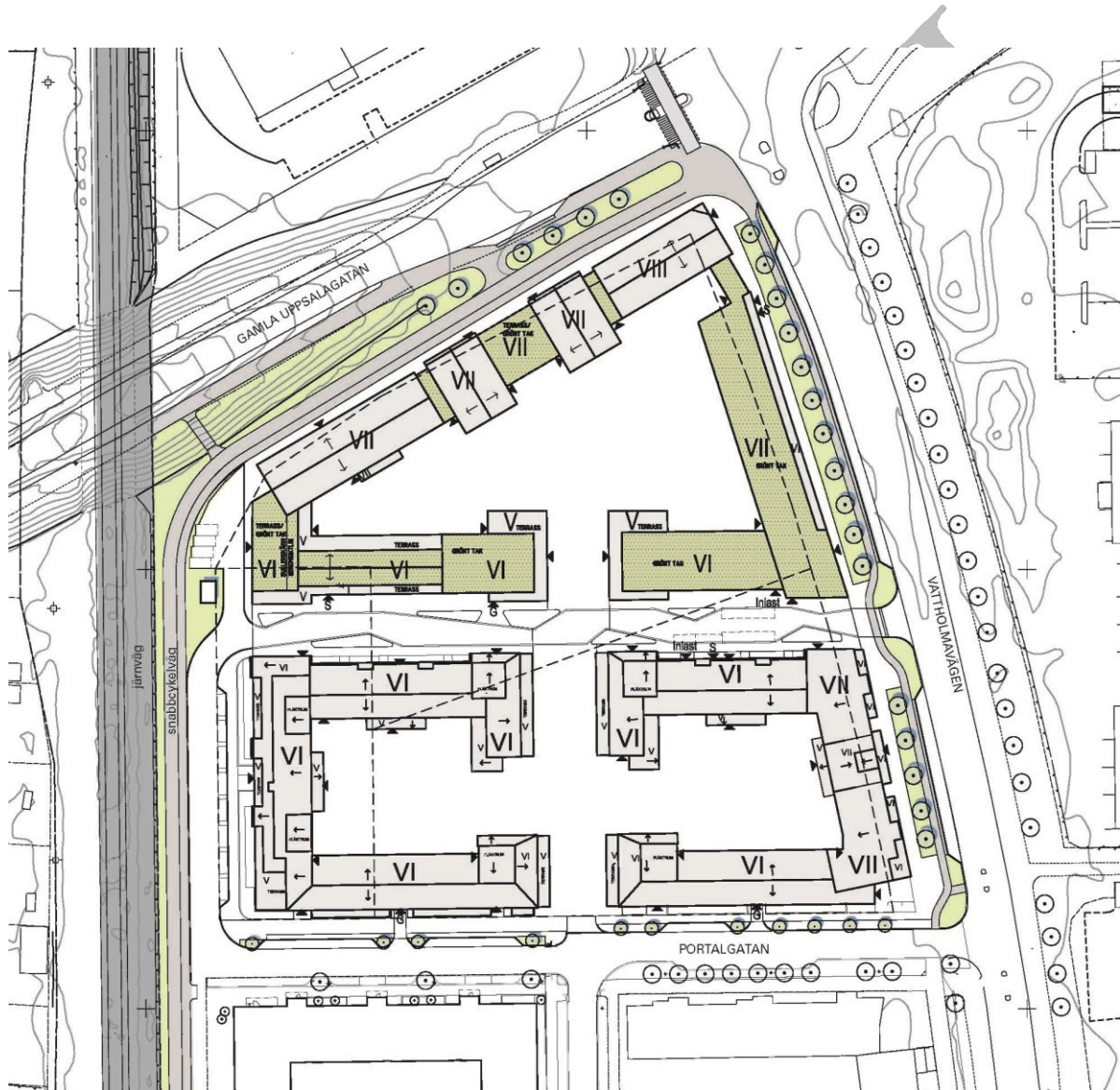
Mot korsningen av Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen tillåts en högre byggnad på 8 våningar. Gaturummet upplevs här som relativt stort, vilket gör det mer tillåtande med högre bebyggelse utan att gatan upplevs för trång. Byggnaderna inom planområdet hålls något lägre i väst, dels för att få så mycket solinstrålning på gårdarna som möjligt, och dels för att mötet med den låga villabebyggelsen på västra sidan om järnvägen ska bli mjukare. Miljön på kvarterets insida, både mot stråket på kvartersmark och mot den nya gatan, ges en lägre skala jämfört med skalan som avtecknar sig mot de omgivande gatorna. Byggnaderna ska möta det nordsydliga stråket med 5 våningar, och intentionen är att byggnaderna ska möta den nya gatan med 6 våningar, se illustration på sidan 17.

- e₁ 2020 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark är 2 020 m²,
därav får:
≥ 1/5 uppföras i 5 våningar
≤ 1/2 uppföras i 7 våningar
Utöver detta får balkonger och loftgångar om högst 150 m² uppföras mot gården.
- e₂ 2030 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark är 2 030 m²,
därav får:
≤ 2/3 uppföras i 7 våningar
Utöver detta får balkonger och loftgångar om högst 60 m² uppföras mot gården, samt
mindre komplementbyggnader i en våning om högst 120 m² sammanlagt.
- e₃ 2250 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark är 2 250 m²,
därav får:
≤ 4/5 uppföras i 6 våningar
Utöver detta får balkonger och loftgångar om högst 170 m² uppföras mot gården, samt
enstaka komplementbyggnader i en våning.
- e₄ 2250 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark är 2 250 m²,
därav får:
≥ 1/10 uppföras i 5 våningar
≤ 1/3 uppföras i 7 våningar
Utöver detta får balkonger och loftgångar om högst 180 m² uppföras mot gården, samt
enstaka komplementbyggnader i en våning.
- V₄ *Portik med lägsta frihöjd ovan mark på 3,5 meter ska finnas. Portiken ska vara minst 8 meter bred.*
- V₅ *Byggnad som uppförs med sju våningar, där ska den sjunde våningen på ett varierat sätt vara indragen från fasadliv mot gata.*
- V₆ *Byggnader som vetter mot det genomgående nordsydliga stråket ska möta stråket med högst 5 våningar. Indraget ska vara minst 2,8 meter. Detta gäller ej för byggnader längs Gamla Uppsalagatan.*
- V₇ *Hela planområdet ska ges en utformning som skapar variation mellan såväl byggnader som kvarter, avseende både utseende och volym. Byggnaderna ska ges en utformning med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet.*
- V₈ *Balkonger får kraga ut högst 1,8 meter. Lägsta frihöjd ovan mark är 2,5 meter.*
- V₉ *Balkonger som vetter mot gata får kraga ut högst 1,5 meter över allmän plats. Lägsta frihöjd över gata är 3,5 meter.*

Bestämmelserna kring utformning säkrar en variation i bebyggelsen som syftar till att bidra till upplevelsen i gaturummet för människor som vistas på gång- och cykelbanor i byggnadernas närhet. Med en variation i bebyggelsen är intentionen att upplevelsen av den byggda miljön stimuleras och berikas av mångfald samt att orienteringen underlättas om de olika byggnaderna har egna uttryck. Bestämmelserna om utnyttjandegrad säkerställer att en variation i höjder uppnås. I kombination med bestämmelser kring en varierad takvåning med indrag, främjas en gestaltning som ger kvaliteter åt stadsbilden. Syftet med en indragen sjunde våning är att ge taklandskapet en karaktärsfull gestaltning.

Bestämmelsen om portiken hjälper till att gestaltningsmässigt bryta upp den relativt långa fasaden mot Gamla Uppsalagatan. Samtidigt möjliggör den en passage på kvartersmark genom området i nordsydlig riktning.

Bestämmelsen som reglerar att balkonger får kraga ut högst 1,5 meter över allmän plats finns till för att få ner himmelsljus på gång- och cykelvägarna. Bestämmelsen som reglerar att balkonger får kraga ut högst 1,8 meter, lägst 2,5 meter ovan mark gäller för delar av byggnader som vetter mot det nordsydliga stråket. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkonger placerade över mark som inte får bebyggas, eftersom den marken ska finnas tillgänglig för fördröjning av dagvatten.



Takplan som visar förslag på hur de olika våningshöjderna kan fördelas inom planområdet. Här visas hur indragna våningar kan bidra till ett artikulerat taklandskap. Illustrationen är gjord av Karavan landskapsarkitekter.

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

Utmed Vattholmavägen finns en kastanjeallé och även utmed Gamla Uppsalagatan står ett antal kastanjer. Mellan nuvarande kvartersmark och Vattholmavägen respektive Gamla Uppsalagatan finns idag breda gräsbevuxna remsor. På kvartersmark vid de befintliga byggnaderna finns också uppvuxna träd. Träden inom planområdet kan vara skyddade av det generella biotopskyddet. I zonen mellan Gamla Uppsalagatan och befintlig bebyggelse löper ett gång- och cykelstråk, som fortsätter söderut längs järnvägens östra sida.

Två kvarter söder om planområdet har en så kallad småpark anlagts. Strax nordväst om planområdet, på den västra sidan om järnvägen, finns en befintlig småpark vid Gamla Uppsalaplan. Enligt riktlinjerna för Uppsalas parker är en småpark en liten park som ligger nära bostaden, och fungerar som ett komplement till bostadsgården. Det gröna navet i Kapellgärdet och Kvarngärdet utgörs dock av stadsdelsparken Kapellgårdsparken. Denna park är belägen på östra sidan om Vattholmavägen cirka 150 meter från planområdet, och rustades upp 2012. Den kompletterades då med skateboardyta, en kombinerad basket-/tennisplan, parkourbana samt väderskyddade sittplatser och lekplats för yngre barn. Parken utgör en del av ett parkstråk som leder vidare mot Bellmansparken och Gränbyparken i nordost.

Förändringar

En del av den kommunala gräsbevuxna marken mellan nuvarande kvartersmark och Vattholmavägen tas i anspråk för bebyggelse. Syftet är att utnyttja marken på ett effektivare sätt, så att bostadsgårdarna kan bli större och gaturummet tydligare definierat. Bebyggelsen placeras så att träden på parkmarken längs Vattholmavägen bevaras. Några träd längs Gamla Uppsalagatan samt på kvartersmark kan komma att behöva fällas eller flyttas i och med ett genomförande av planen. Om dispens från det allmänna biotopskyddet krävs söks denna hos länsstyrelsen.

På kvartersmark möjliggör detaljplanen ett grönt stråk för gång och cykel genom kvarteret i nord-sydlig riktning, se rubriken *Friytor*.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns en kiosk med närservice längre söderut i Kapellgärdet, längs Vattholmavägen. I övrigt finns det få lokaler för verksamhet utmed Vattholmavägen och i Kapellgärdet. Stadsdelscentrumet Heidenstams torg ligger cirka 600 meter från planområdet. Cirka 200 meter från planområdet finns en bensinmack med ett närlivs, och i närheten finns också Lötens sportfält med fotbollsplaner och en inomhushall. Det finns inga förskolor i Kapellgärdet, däremot finns förskolor i Kvarngärdet som ligger på andra sidan Vattholmavägen.

Förändringar

BCSP

Bostäder. Centrumverksamhet. Förskola. Parkering

Förskola ska anordnas i del av bottenvåningen. Kvarterets norra hörn mot Vattholmavägen ska utföras med lokal för centrumverksamhet eller förskola. Kvarterets södra hörn mot Vattholmavägen ska utföras med lokal för centrumverksamhet. Lokaler för centrumverksamhet ska vara minst 75 m². Lokalerna mot Vattholmavägen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag, samt ansluta mot gatumark med färdigt golv. Parkeringsgarage får endast anordnas i källarplan.

Förskola ska finnas i bottenvåningen av bostadskvarteren i den östra delen av planområdet. De bostäder som detaljplanen medger genererar ett behov av fyra avdelningars förskola. Det är möjligt att anlägga två avdelningar i den nordöstra delen och två i den sydöstra delen. Dessa små enheter gör att det

finns plats att anlägga både förskolegårdar och bostadsgårdar inom kvarterens gårdsyta. Båda förskolorna kan placeras mot den nya allmänna gatan, och på så vis vinna samordningsfördelar vad gäller matleveranser, sophämtning och logistik inom förskolorna. Förskolorna placeras så att hämtning och lämning kan ske från gården.

Lokaler ska finnas i hörnen i bottenvåningen mot Vattholmavägen. Mot korsningen av Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen behöver inte hörnet vara en lokal, men lokaler ska finnas i närheten av korsningen. Detta för att möjliggöra att exempelvis en entré till vårdboendet kan placeras i hörnet av huset. Allteftersom Kapellgärdet och omkringliggande områden förtätas finns ett större underlag och behov av närservice. Lokaler för verksamhet i bottenvåningen stödjer också den påbörjade omvandlingen av Vattholmavägen till en stadsgata med händelser i ögonhöjd för dem som rör sig till fots eller med cykel. Detsamma gäller för Gamla Uppsalagatan.

BCSDP *Bostäder. Centrumverksamhet. Förskola. Vård. Parkering.*
Förskola ska anordnas i del av bottenvåningen. I närheten av korsningen Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen ska det finnas minst två lokaler för centrumverksamhet. Kvarterets södra hörn ska utföras med lokal för centrumverksamhet. Lokalen ska vara minst 75 m². Lokaler mot Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag, samt ansluta mot gatumark med färdigt golv. Parkeringsgarage får endast anordnas i källarplan.

v₃ *Lokaler för centrumverksamhet ska utformas med entréer mot allmän plats.*

I den nordöstra delen av planområdet möjliggörs vårdboende. Detta kan kombineras i en byggnad med förskola, så att angöring och leveranser kan ske från samma ställe.

Friytor

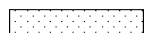
Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen omges idag av stora gräsytor och några träd. Fastigheten Kvarngärdet 56:6 är obebyggd och består av en grusad yta.

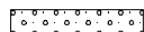
Förändringar

gård₁ *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas.*

gård₂ *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Lekgård för förskola ska finnas.*



Byggnad får inte uppföras.



Marken får byggas under med bjälklag som planteras. Marken får med undantag av balkonger inte förses med byggnader. Balkonger får kraga ut högst 1,8 meter.



Marken får med undantag av skärmtak inte förses med byggnader. Stödmur i anslutning till markterrass får uppföras högst 2,2 meter från fasad.



Marken får med undantag av stödmur i anslutning till markterrass inte förses med byggnader.

För att det ska gå att röra sig genom kvarteret får ett stråk i nordsydlig riktning genom kvarteret inte bebyggas förutom med balkonger. Stråket löper igenom en portik ut mot Gamla Uppsalagatan. Syftet är att bebyggelsen placeras så att gårdarna öppnar sig mot detta stråk, som får en parkliknande, grön

karaktär. Det innebär att gårdarna blir långa i östvästlig riktning vilket ökar tillgången till solbelysta platser för de boende. För båda kvarteren föreslås källargarage. Därför har det nordsydliga stråket en bestämmelse som reglerar att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Bjälklaget ska vara planterbart för att säkerställa att stråket ska kunna ha en grön karaktär.

Den nya gatan som löper i östvästlig riktning har en bredd på 12 meter. För att gatan inte ska upplevas för trång har kvartersmarken delvis utformats med förgårdsmark. Avståndet mellan fasaderna på ömse sidor om gatan varierar därför mellan 12 och 16 meter. Syftet med variationen är att bidra till en positiv upplevelse av gaturummet för människor som vistas på gatans gång- och cykelbanor.

I kvarterens västra del är marken prickad respektive korsprickad med hänsyn till riskavstånd från järnvägen (läs mer under rubriken ”Hälsa och säkerhet – förändringar – risk”). Här får byggnader inte uppföras, och området ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ytan kan däremot vara lämplig att använda för exempelvis cykelparkering, varför marken i kvarterets södra del är korsprickad, det vill säga att marken får förses med skärmtak. Mot Margit Sahllins gata och Portalgatan får marken med undantag av stödmur i anslutning till markterrass inte förses med byggnader. Denna bestämmelse finns för att möjliggöra uppbyggda markterrasser mot gatan.

p₁ *Byggnaderna ska i huvudsak placeras efter byggrättsgräns mot norr, väster och söder. Byggnadskroppar ska placeras så att de inte inskränker på utformningen och upplevelsen av kvarterets gård som en helhet. Gården ska därför i huvudsak vara öppen mot det nordsydliga stråket i kvarterets mitt.*

p₂ *Byggnaderna ska i huvudsak placeras efter byggrättsgräns mot norr, öster och söder. Byggnadskroppar ska placeras så att de inte inskränker på utformningen och upplevelsen av kvarterets gård som en helhet. Gården ska därför i huvudsak vara öppen mot det nordsydliga stråket i kvarterets mitt.*

För att förstärka utvecklingen av stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan och längs Vattholmavägen ska byggnaderna samspela med gatan och bidra till en tät och levande gatumiljö. De ska bidra till att tydligare definiera gaturummen. Eftersom det är viktigt med en artikulerad fasad behöver dock inte hela byggnaden placeras efter byggrättslinjen. För att säkerställa en god utomhusmiljö för de boende förtydligar bestämmelsen att byggnadskroppar inom det norra respektive det södra kvarteret ska placeras på ett sådant sätt att de inte inskränker på utformningen och upplevelsen av kvarterets gård som en helhet. Intentionen är att gårdarna inom planområdet ska upplevas som två storgårdar istället för fyra mindre gårdar.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

v₂ *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. Entréer för del av byggnad med vård eller förskola behöver inte vara genomgående.*

Genomgående trapphus ger de boende god tillgänglighet till bostadsgården utan att de behöver gå ut på gatan, samtidigt som entréer mot gatan skapar gatuliv. Undantag görs för den delen av byggnaderna som innehåller förskola eller vård, eftersom dessa typer av lokaler ofta har planlösningar som inte är lämpade för genomgående trapphus.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av stora lerdjup mellan 25 och 40 meter, där de största djupen finns i den västra delen. Under lerans underkant bedöms påfast botten ligga. Grundvattennivån beräknas ligga på cirka sex meters djup. En vertikal vattenströmning går genom lerlagret vilket gör området

känsligt för både dränerande åtgärder och för infiltration av ytvatten. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte få 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. Dispens från förordnandet måste ansökas hos länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gamla Uppsalagatan

På sträckan norr om planområdet innehåller Gamla Uppsalagatan ett körfält i vardera riktningen samt svängfiler. Gatan omgärdas av gräsbevuxna slänter när den sjunker ned under järnvägen. Byggnaderna både norr och söder om Gamla Uppsalagatan är indragna med stora avstånd från gatan. Gamla Uppsalagatan har ett trafikflöde på cirka 7 200 fordon/medelveckodygn. En trafikanalys har genomförts av WSP. Den visar att korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen har kapacitetsproblem vid rusningstid. Köbildning uppstår i tillfarten till korsningen söderifrån och västerifrån.

Vattholmavägen

Vattholmavägen är en infartsgata till Uppsala norrifrån, och har cirka 9 400 fordon/medelveckodygn. De senaste åren har gatan omvandlats från en karaktär av infartsled med dubbla körfält i vardera riktningen, till en avsmalnad stadsgata som har lägre hastigheter och inslag av kantstensparkering. Längs Vattholmavägens västra sida har Kapellgärdet under de senaste 15 åren omvandlats från kontors- och verksamhetsområde till en kvartersbebyggelse med bostäder. Även på östra sidan om Vattholmavägen pågår planläggning för förtätning med bostäder.

Lokalgator

Den befintliga strukturen i Kapellgärdet är uppbyggd så att allmänna gator har utfart mot Vattholmavägen mellan vartannat kvarter, och med parkering på kvartersmark mellan resterande kvarter. Här råder utfartsförbud. Portalgatan löper genom området i nordsydlig riktning.

Kollektivtrafik.

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

Parkering, angöring, utfart.

Inom planområdet sker parkering på mark samt i underjordiska garage. Planområdet angörs via Portalgatan söderifrån eller från Vattholmavägen. Angöringen i Kapellgärdet sker från Vattholmavägen, från lokalgator inom området och från gårdarna. Längs Vattholmavägens västra sida tillåts angöringstrafik på gång- och cykelbanan.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Det finns gång- och cykelvägar längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Längs järnvägens östra sida löper en cykelbana från centrum och norrut, som planeras byggas ut till en snabbcykelled. Det innebär en standardhøjning. Inom Kapellgärdet cyklar man i blandtrafik.

Kartbild som visar befintliga gator i brunrött, cykelbanor i rosa och huvudcykelbanor i cerise. Den gröna linjen markerar den cykelbana som ska byggas ut till snabbcykelled.



Kartbild som visar gatustrukturen efter genomförd detaljplan. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet är markerad med blå figur.



Förändringar

Vattholmavägen

Vattholmavägens påbörjade utveckling mot en mer stadsmässig karaktär där bebyggelsen samspelar med gatan, kommer att förstärkas ytterligare i och med att den föreslagna bebyggelsen placeras närmare Vattholmavägen.

GATA Gata.

Området mellan bilkörbanan och fasaderna planläggs som gata för att möjliggöra angöringsfickor längs Vattholmavägen, detta för att entréerna till de nya bostäderna ska kunna nås. Den gångbana, som tillsammans med cykelbanan idag löper mellan trädraden och bilkörbanan, kan flyttas till ett läge mellan träden och de nya fasaderna. De nya fasaderna placeras med ett avstånd på fem meter från trädstammarna för att träden ska kunna sparas och få rum att utvecklas. Detta innebär att gångbanan blir 3 meter bred. Cykelbanan föreslås ligga kvar utanför trädraden.

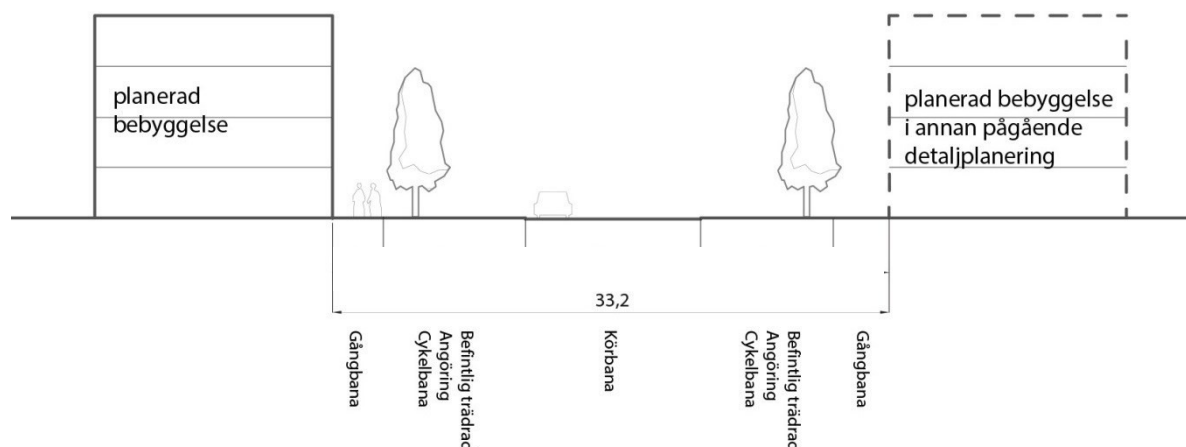


Illustration som visar en principsektion för Vattholmavägen i och med den nya bebyggelsen på västra sidan (till vänster). På östra sidan pågår också planläggning med bostadsbebyggelse på motsvarande sätt mot gatan. Måtten för cykelbana och angöring utgår från den befintliga situationen.

Lokalgator

GATA Gata.

En ny gata föreslås i mitten av planområdet i östvästlig riktning. Planområdet kan angöras med bil via denna gata, samt söderifrån via Portalgatan. Gatan får inslag av kantstensparkering och angöring till bostäder och förskolor. Den kan ges en gestaltning som gör att biltrafiken måste gå långsamt och anpassa sig till de gåendes villkor. Gatan föreslås innehålla träd och/eller planteringar.

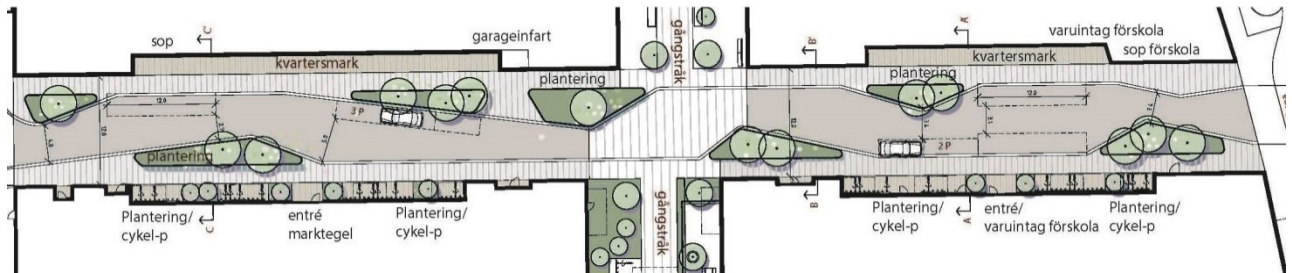


Illustration som visar förslag på utformning av den nya gatan. Illustrationen är gjord av Karavan landskapsarkitekter.



Perspektiv som visar hur den nya gatan kan se ut. Illustrationen är gjord av Karavan landskapsarkitekter.

För att kapaciteten i den befintliga korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen inte ska försämrast och med ett genomförande av detaljplanen föreslås att endast höger in och höger ut tillåts för den nya gatans koppling mot Vattholmavägen. På så vis påverkar inte utfarten köbildningen på Vattholmavägen.

Bilparkering, angöring, utfart.

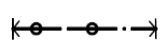
Parkering föreslås ske under mark i läget för de befintliga parkeringsgaragen, som dock kommer att rivas och byggas nytt. Nedfart till garaget under de två sydligaste kvarteren föreslås från Portalgatan. Nedfart till garaget under de nordligaste kvarteren föreslås från den nya gatan. Syftet med att garage-nedfarter i huvudsak placeras mot Portalgatan är att minska trafiken på den nya gatan. På så vis påverkar den nya utfarten inte kapaciteten i korsningen Vattholmavägen-Gamla Uppsalagatan. Boende- och

personalparkering kan lösas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage. Handikappparkering ska anordnas i garagen i närheten av hissarna upp till lägenhetsplanen.

För att det ska vara möjligt att bilda separata parkeringsfastigheter för parkeringsändamål, möjliggör detaljplanen användningen parkering, P. Planen reglerar att dessa parkeringsgarage endast får ordnas i källarplan.

Den föreslagna strukturen bygger på att byggnaderna inom planområdet angörs från allmänna gator och att gårdarna hålls bilfria. Angöringsfickor anläggs längs Vattholmavägen, Gamla Uppsalagatan och Portalgatan. För att nå entréer i planområdets nordvästra del möjliggörs en angöringsplats på kvartersmark mellan järnvägen och bebyggelsen. Enligt trafikanalysen påverkar inte angöringsfickan vid Gamla Uppsalagatan kapaciteten i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen om den fungerar optimalt. Dock kan trafikrörelser i angöringsfickan påverka trafiksignalernas funktion, varför sensorn för dessa kan behöva flyttas längre bort från korsningen. Angöringsfickan bör också utformas så att backningsrörelser inte krävs, då det kan påverka trafiksäkerheten. Alternativet till denna angöringsficka är att angöra bostäderna i den norra delen av kvarteret från gården. En avvägning har gjorts mellan trafiksituationen på Gamla Uppsalagatan gentemot den olägenhet som angöring via gården skulle betyda. Det övergripande ställningstagande som gjorts är att gårdarna hålls bilfria för att uppnå en god och säker boendemiljö, vilket framförallt är viktigt ur ett barnperspektiv. De föreslagna angöringsfickorna längs Vattholmavägen påverkar kapaciteten i korsningen med 8–11%.

Kantstensparkering vid den nya gatan samt vid Vattholmavägen föreslås användas vid hämtning och lämning till förskolorna. För att miljön ska bli trafiksäker för barn och föräldrar ska entréerna till förskolan ligga mot gården eller Vattholmavägen. Plats för cyklar, cykelkärror och barnvagnar ska finnas på gården.

 Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Utfartsförbud förläggs mot Vattholmavägen för att inte försämra trafiksäkerheten.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Den befintliga gång- och cykelbanan längs järnvägen planeras att byggas ut till en snabbcykelväg. Tillräcklig plats för detta bereds inom parkmarken.

gc-väg Gång- och cykelväg

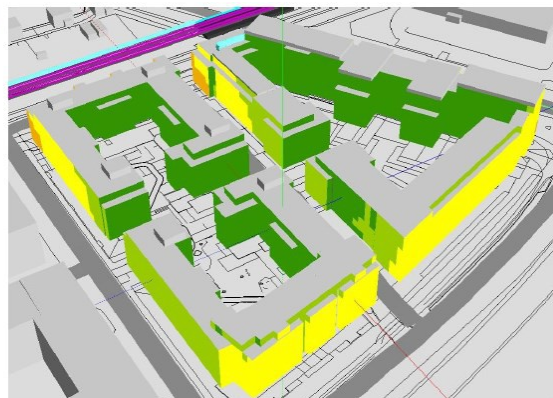
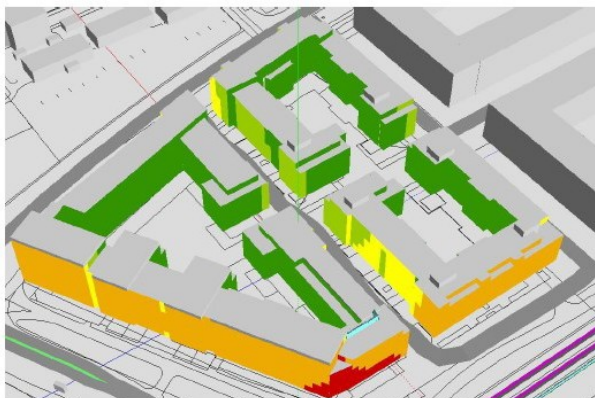
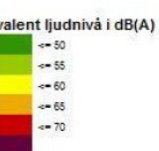
Cykelparkeringar för boende och verksamhetsutövare ordnas huvudsakligen i källarplanen. På gårdarna ska det finnas plats för korttidsparkering men även långtidsparkering (väderskyddade). Parkeringen ska lösas inom den egna fastigheten, där korttidsparkering ska ha en placering nära entréerna.

Hälsa och säkerhet

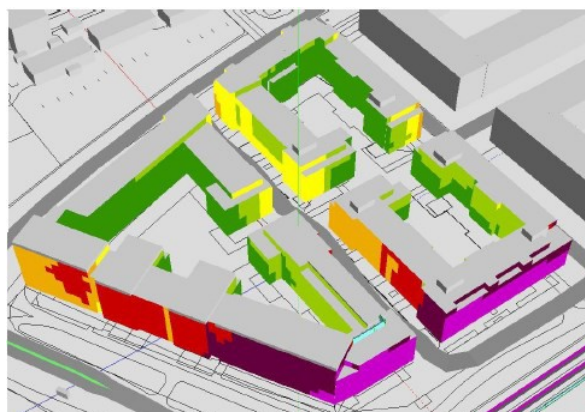
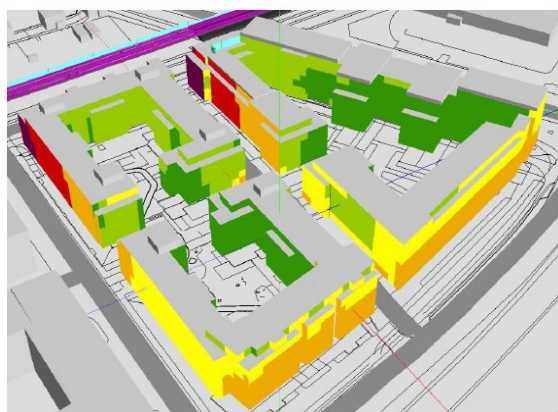
Förutsättningar

Buller

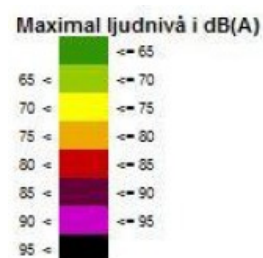
En bullerutredning har gjorts av WSP (2015-11-15, rev. 2016-02-04, tillhörande PM 2016-09-23). Planområdet utsätts för buller från Vattholmavägen, Gamla Uppsalagatan, järnvägen och Portalgatan. I planområdets nordvästra hörn som vetter mot järnvägen och Gamla Uppsalagatan utsätts de nya byggnaderna för särskilt höga bullervärden för de nedersta våningarna. Beräkningarna har tagit hänsyn till vägtrafik på Vattholmavägen, Gamla Uppsalagatan, Portalgatan samt även spårtrafik på Ostkustbanan. För spårtrafik och vägtrafik används prognosticerade mängder för år 2030, erhållna av Trafikverket och Uppsala kommun. Ekvivalent ljudnivå beräknas uppgå till som mest 67 dBA och maximal ljudnivå till 92 dBA. Mot Portalgatan får större delen av fasaderna under 60 dBA ekvivalent ljudnivå, fränsett närmast spåren, och delar av fasaderna beräknas även klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Bullerkartor som visar beräknade ekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik. Kartan till vänster visar fasader mot nordväst (mot spår och Gamla Uppsalagatan), och kartan till höger visar fasader mot sydöst (mot Vattholmavägen och Portalgatan).



Bullerkartor som visar beräknade maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik. Kartan till vänster visar fasader mot nordväst (mot spår och Gamla Uppsalagatan), och kartan till höger visar fasader mot sydöst (mot Vattholmavägen och Portalgatan).



I en av byggnadsdelarna utmed Gamla Uppsalagatan reglerar detaljplanen att det ska finnas en portik. Portiken möjliggör en passage på kvartersmark genom området i nordsydlig riktning. Portiken innebär dock att buller kan smita in på gården. Enligt beräkningar (Bullerutredning PM, 2016-09-23) kommer den dygnsekvivalenta nivån att vara som högst 50 dBA, 2 meter över mark. Beräkningspunkterna är tagna ett par meter innanför portiken. Innergårdarna kommer därmed få en ljudmiljö som innebär att uteplatser går att ordna på tyst- eller luddämpad sida.

Vibrationer

Planområdets läge nära järnvägen ger upphov till vibrationer. Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, *Buller i planeringen – Planering för bostäder i områden utsatta för buller för väg- och spårväg*, från 2008, är människors känslighet för vibrationer mycket hög. Kännbarheten ökar med vibrationsvågens hastighetsamplitud. Enligt Boverket är förmåbarhetsgränsen för vibrationer mellan 0,1 och 0,3 mm/sekund. Det är dock först vid betydligt högre vibrationsnivåer som byggnader skadas. Enligt Naturvårdsverket bör det eftersträvas att 0,4 mm/s inte överskrids i utrymmen där människor vistas stadigvarande, som exempelvis permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler.

Risk

Planområdet ligger i närheten av Ostkustbanan. För att bedöma riskerna som är förknippade med närheten till järnvägen har en riskbedömning tagits fram av Briab (2015-04-01). Riskbedömningen visar att de olyckor som ger konsekvenser för personer inom eller i angränsning till planområdet är ett urspårat person- eller godståg eller en olycka med transport av farligt gods. Enligt analysen är olycksfrekvensen låg, däremot kan en olyckshändelse ge stora konsekvenser för området.

Solinstrålning

Solinstrålningen är god på hela planområdet. Planområdets södra del skuggas dock av befintlig bebyggelse på andra sidan Portalgatan.

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 och Gamla Uppsalagatan ligger på 24–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) 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 och Gamla Uppsalagatan ligger enligt den aktuella mätningen på 20–22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 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.

Markföroreningar

Det norra kvarteret är sanerat ner till status för känslig markanvändning. För det södra kvarteret har en markmiljöundersökning genomförts i syfte att kontrollera eventuella föroreningar i marken (NCC Teknik, 2016-09-28). Undersökningen visar att föroreningshalterna är låga och att det inte krävs några efterbehandlingsåtgärder.

Förändringar

Buller

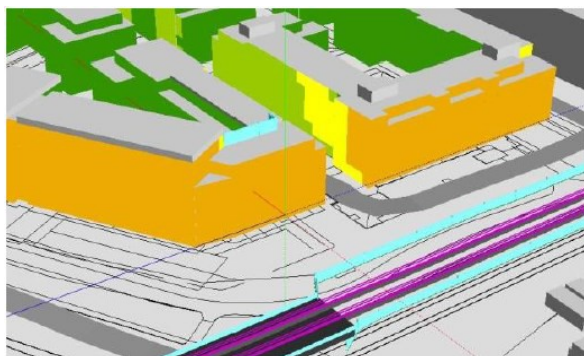
Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 Buller i planeringen). Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ordnas även som kringbyggda kvarter så att en ljuddämpad sida bildas mot gården. 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.*
 - Byggnaderna ska utformas så att vibrationshastigheten inte överstiger 0,3 mm/sekund*

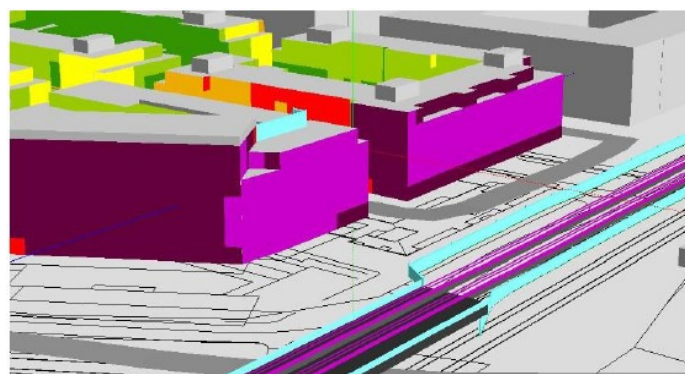
Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården. Bestämmelsen gäller för hela planområdet. För att kunna uppföra byggnader med bostadsrum som vetter mot det mest bullerutsatta hörnet mot järnvägen-Gamla Uppsalagatan föreslås i bullerutredningen att ett bullerplank uppförs mot järnvägen. Kommunen planerar sedan tidigare att uppföra ett bullerplank längs hela Kapellgärdet. Effekten av en skärm längs spåren blir

högre för de nedre våningsplanen och är positiv för ljudmiljön i markplan. Med bullerplanket sänks den ekvivalenta ljudnivån till 65 dBA i det mest bullerutsatta läget, vilket innebär att lägenheterna kan utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst eller luddämpad sida. Bullerplanket är även nödvändigt på grund av risksituationen nära järnvägen och för att förhindra spridning av brandfarlig vätska vid en eventuell olycka på järnvägen. Därför ska planket utföras tätslutande i underkant.

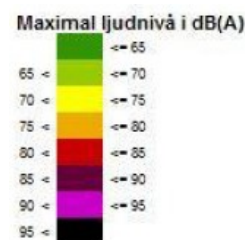
plank *Ett buller- och riskreducerande plank ska uppföras mot järnvägen och utföras tätslutande i underkant.*



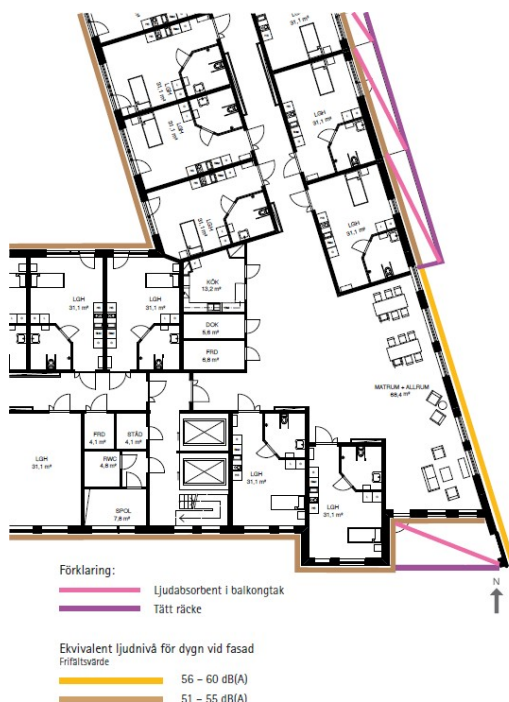
Bullerkartan visar effekten av en skärm längs järnvägen, ekvivalent ljudnivå.



Bullerkartan visar effekten av en skärm längs järnvägen, maximal ljudnivå.



Ifall vårdboende byggs inom den norra delen av planområdet kan enkelsidiga lägenheter mot Vattholmavägen komma att bli en möjlig lösning, då vårbostäder ofta är enkelsidiga. För att uppnå planbestämmelsen v_1 kan balkonger utföras tätslutande i underkant samt med ljudabsorbent i balkongtak, se illustration nedan. Den lösningen innebär att ljudnivån kan sänkas med cirka 5 dB (A). För cirka 11 % av lägenheterna inom det norra kvarteret krävs tekniska lösningar för att uppnå planbestämmelsen v_1 . För det södra kvarteret kan dessa typer av lösningar även förekomma, exempelvis för hörnlägenheter mot järnvägen.



Byggnader mot Vattholmavägen kan försees med tekniska lösningar i form av täta räcken (lila linje) samt ljudabsorbent i balkongtak (rosa linje). Illustration: Åkerlöf Hallin akustik.

Vibrationer

En bestämmelse på plankartan reglerar att byggnaderna ska utformas så att vibrationshastigheten inte överstiger 0,3 mm/sekund, se bestämmelse v₁ under rubriken *Buller* ovan.

Risk

De nya byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 30 meter från närmsta järnvägsspår för att minska risken att ett urspårat tåg kör in i byggnaderna. Området mellan järnvägen och bebyggelsen ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ytan kan däremot vara lämplig att använda för exempelvis cykelparkering och gator. Enligt riskutredningen bedöms risknivån vara acceptabel i förhållande till nyttan med att bebygga området, förutsatt att riskförebyggande åtgärder vidtas.

- b₁** *Följande säkerhetshöjande åtgärder ska införas för byggnader i riktning mot järnvägen:*
- *Fasad som vetter mot järnvägen ska utföras i obrännbart material.*
 - *Glas i fönster som vetter mot järnvägen ska utföras så att de klarar yttre påfrestningar som tryck och värme. Detta kan exempelvis uppnås genom ett utförande med laminerat glas.*
 - *Ventilation ska utföras med friskluftsintag vända bort från järnvägen. Ventilationen ska vara avstängningsbar.*
 - *Utrymning från byggnader ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.*

Utöver dessa säkerhetshöjande åtgärder reglerar även detaljplanen att ett buller- och riskreducerande plank ska uppföras mot spåren. Planket ska utföras tätslutande i underkant för att undvika avrinning av brandfarliga vätskor mot planområdet och för att minimera utbredning av eventuell pölbrand (se under rubriken *Buller*). Placering av balkonger som vetter mot järnvägen är enligt riskutredningen acceptabelt ur risksynpunkt. De som vistas på balkongerna har nära till säkerhet och förväntas vara vakna. En olycka med brandfarlig vätska sker i flera stadier som var och en tar en viss tid vilket ger möjlighet till förflyttning från balkongen in i byggnaden.

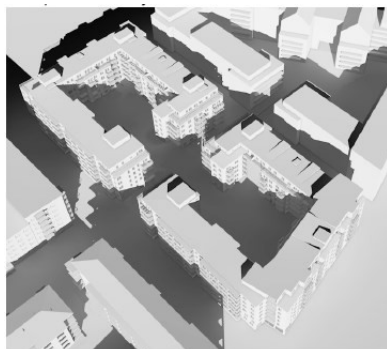
På ett avstånd av 45 meter från järnvägen är den beräknade risknivån så pass låg (utan riskreducerande åtgärder) att även känsligare verksamheter kan placeras där. Det är därför ur risksynpunkt acceptabelt att placera skolverksamhet på detta avstånd.

Solinstrålning

En solstudie har gjorts för att se hur solförhållandena på gatorna och de nya gårdarna blir. Bebyggelsen i planområdets södra och västra delar är lägre än i planområdets östra och norra delar, vilket främjar solinstrålningen på gårdarna mitt på dagen och under eftermiddagen. För det södra kvarteret kommer i princip hela gården att skuggas under vår- och höstdagjämning, förutom en stund mitt på dagen då solen når gårdens norra delar. Under sommarsolstånd får gården tillräckligt mycket solinstrålning. För det norra kvarteret kommer en stor del av gården att vara mörk under vår- och höstdagjämning, förutom vissa ytor i gårdens norra delar. Liksom det södra kvarteret bedöms gården få tillräckligt mycket solinstrålning vid sommarsolstånd. Trots att gårdarna skuggas kommer byggnadernas fasader till stor del att vara solbelysta.

Den nya gatan som går i östvästlig riktning kommer under vår- och höstdagjämning att skuggas relativt mycket, men då det finns en öppning mellan bebyggelsen i det södra kvarteret kommer sol ändå att kunna stråla ner på gatan, dock enbart under en kort del av dygnet.

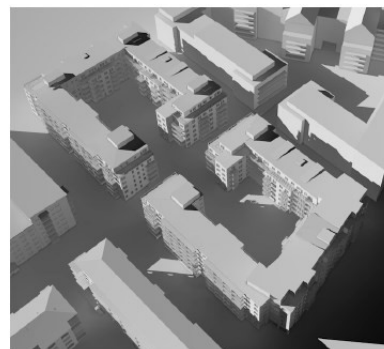
Bilderna på följande sidor visar skuggning vid olika tider på dygnet under vår- och höstdagjämning samt vid sommarsolstånd. De sex första bilderna visar det södra kvarteret, och de sex sista bilderna visar det norra kvarteret.



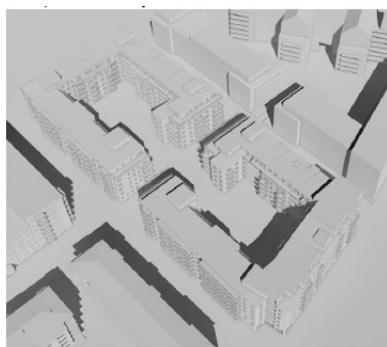
Vårdagjämning, klockan 09.00



Vårdagjämning, klockan 12.00



Vårdagjämning, klockan 15.00



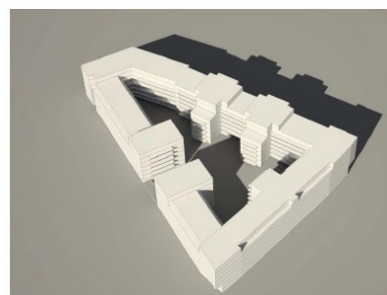
Sommarsolstånd, klockan 09.00



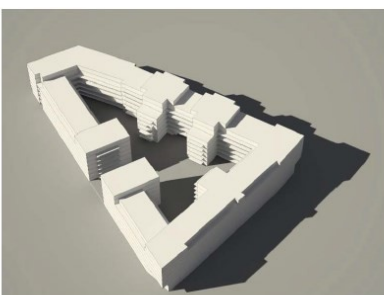
Sommarsolstånd, klockan 12.00



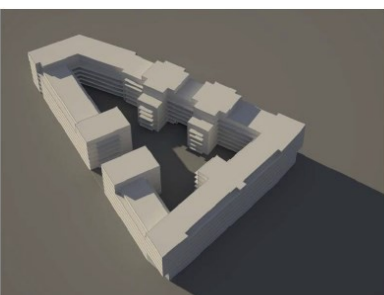
Sommarsolstånd, klockan 15.00



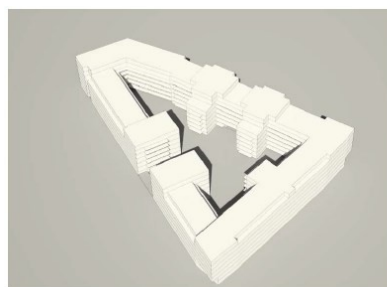
Vårdagjämning, klockan 09.00



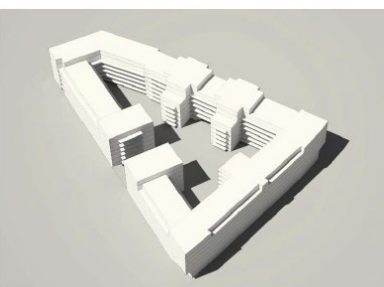
Vårdagjämning, klockan 12.00



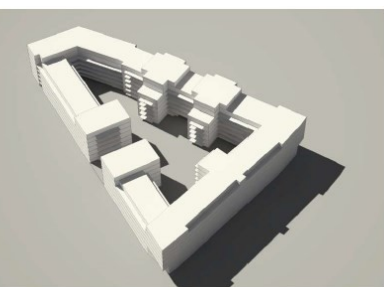
Vårdagjämning, klockan 15.00



Sommarsolstånd, klockan 09.00



Sommarsolstånd, klockan 12.00



Sommarsolstånd, klockan 15.00

Luft

Planförslaget innebär att kvarteret kommer att förtätas med bebyggelse mot Vattholmavägen och mot Gamla Uppsalagatan. Detta innebär att luftväxlingen kan påverkas, främst mot Vattholmavägen då gaturummet här blir relativt smalt. En luftutredning har tagits fram av östra Sveriges luftvårdsförbund (2016-10-31, reviderad 2016-11-11). Beräkningar av luftföroreningshalter vid planområdet år 2030, då projektet är genomfört, visar att det inte finns någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna

för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂. PM10-halterna i gatunivå vid bebyggelsen längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen är beräknade till cirka 30–35 µg/m³, vilket kan jämföras med normvärdet 50 µg/m³ (däremot klaras inte miljökvalitetsmålet 30 µg/m³). NO₂ halterna är beräknade till cirka 30–36 µg/m³, vilket kan jämföras med normvärdet 60 µg/m³. I de inre delarna av planområdet är de beräknade halterna låga, vilket innebär att norm- och målvärden klaras där.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten och avlopp, dagvatten

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

Ledningar för dagvatten finns i Portalgatan, Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Vatten- och spillvattenledningar finns i Vattholmavägen och Portalgatan. I dagsläget avvattnas fastigheten ut på det kommunala dagvattennätet, viss infiltration på fastigheten kan förekomma.

En dagvattenutredning har utförts av Structor Uppsala AB (2016-12-02). Utredningen visar att det dimensionerande flödet från planområdet kommer att öka med 250 l/s jämfört med dagens situation. Flödena är beräknade på ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet inklusive klimatfaktor 1,25. Uppsala Vatten har ett krav på maximalt utsläpp till dagvattennätet på 65 l/s och hektar för ett 10-års regn.

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Vattenförekomsten Fyrisån hade måttlig ekologisk status 2009. Miljökvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Det finns ett förslag till en ny miljökvalitetsnorm. Enligt den är kvalitetskravet god ekologisk status med tidsfrist till 2027. På grund av orimliga kostnader bedöms inte god ekologisk status kunna uppnås till 2021. För att nå god ekologisk status till 2027 behöver åtgärder genomföras för konnektivitet, morfologiska förändringar och övergödning.

Fyrisån hade god kemisk ytvattenstatus 2009. Miljökvalitetsnormen är fastställd till god kemisk status till 2015. I förslaget till miljökvalitetsnorm görs undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE) som inte bedöms uppnå god kemisk status. Detta beror på att problemet bedöms ha en sådan omfattning att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att kunna åtgärda det. Undantag görs även för antracen med tidsfrist till 2021.

Planområdet ligger inom området för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan. Det finns mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i de bästa delarna av magasinet. Grundvattenmagasinet har en god kemisk status och en god kvantitativ status. Enligt sårbarhetskartan ligger planområdet med tjockt tätande jordlager, och risken att påverka grundvattnet bedöms som låg.

Förändringar

Vatten och avlopp, dagvatten

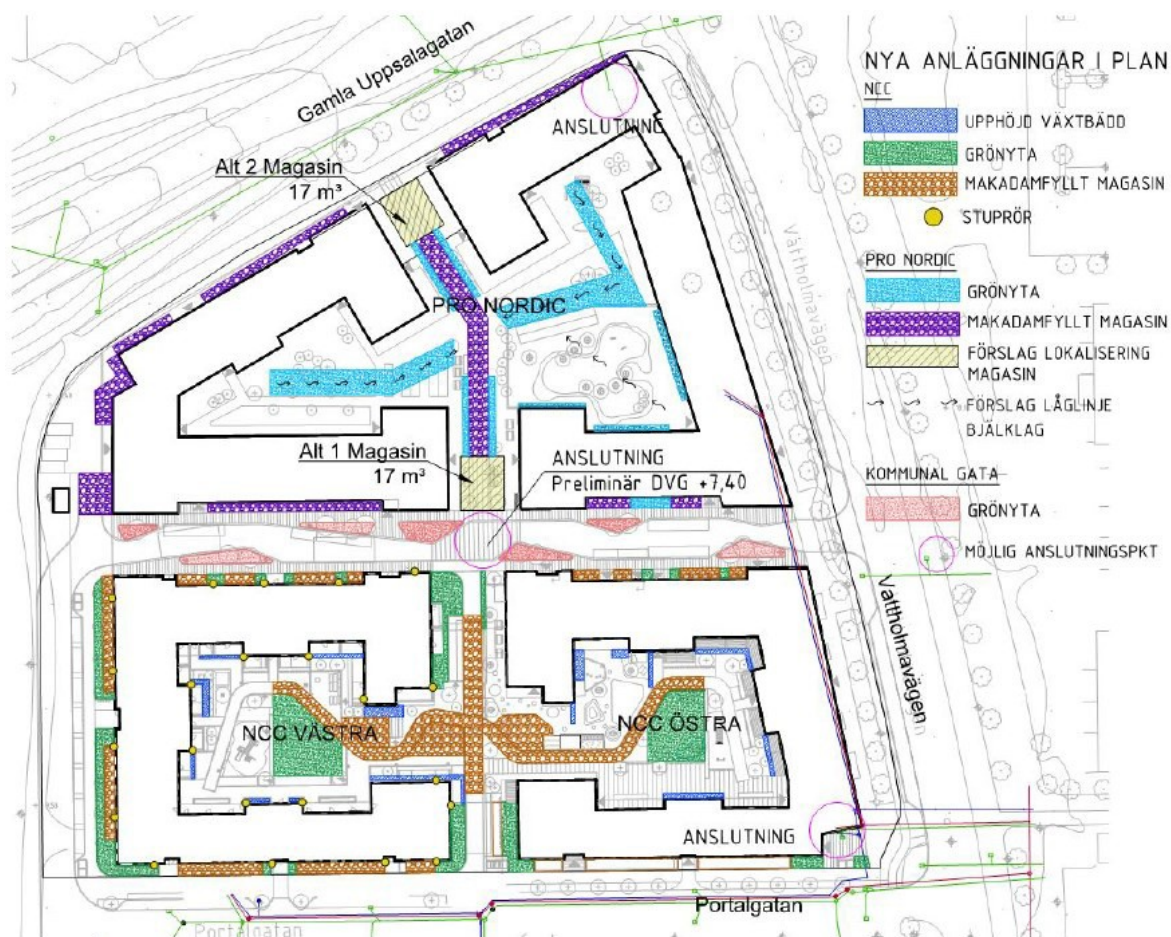
Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till det befintliga, allmänna VA-ledningsnätet. Områdets befintliga dagvattenledningars kapacitet är dock begränsad och dagvattnet från området ska därför fördröjas och jämnas ut innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet, för att inte påverka Fyrisåns status.

Fördröjning av dagvattnet är en förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår. För att uppnå Uppsala Vattens krav på 65 l/s och hektar behöver fördröjningsvolymen för det södra kvarteret och norra kvarteret vara 60 m³ respektive 61 m³. Dagvattenutredningen (*Structor, 2016-12-02*) föreslår att fördröjning och rening kan ske med en kombination av växtbäddar, grönytor och

makadamfyllda magasin. Eventuellt kan dagvattenmagasinen förläggas i det nordsydliga stråket, ett för varje kvarter och med nära koppling till den nya gatan där en ny anslutningspunkt för dagvatten är tänkt. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för dessa magasin genom planbestämmelse n₁, som säger att marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten. Om den nya bebyggelsen behöver delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt.

n₁ Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



Möjlig lösning för fördröjning och rening av dagvatten. Illustration: Structor.

Utsläppen från området får inte bidra till en ökad föroreningsbelastning av Fyrisån, vilket innebär att dagvattnet behöver renas innan det släpps ut på kommunalt nät. Eftersom exploateringen består av bostadshus bedöms föroreningshalten från området ha en marginell ökning, eftersom takvatten generellt har låga föroreningshalter. I dagvattenutredningen föreslås att avvattnings ska ske mot gräs- och planteringsytor, växtbäddar samt makadamfyllda diken för fördröjning och rening, se illustration ovan. Med reningsåtgärder inom kvartersmarken förväntas den årliga föroreningsmängden minska efter exploatering, jämfört med befintlig situation.

Rening och fördröjning av dagvatten från gatan föreslås ske i växtbäddar eller grönytor som är nedsänkta i gatan. Vid nya trädplanteringar i lokalgatan kan plantering ske i skelettjordar, som är praktiskt intill hårdgjorda ytor där tillräcklig jordvolym för träden inte kan avvaras.

Parkeringsgaragen kommer att utformas utan utlopp för dagvatten. Den lilla volym vatten som ansamlas i garaget får avdunsta.

Det är viktigt att höjdsättning av hus och gator sker på ett sådant sätt att vatten inte samlas i en lågpunkt så att de kan orsaka skador på byggnader eller infrastruktur. Byggnader bör höjdsättas så att de ligger högst, och att avledning av dagvatten kan ske bort från hus och sedan via avrinningsvägar längs gator.

El

Inom planområdet finns det möjlighet att uppföra en nätstation. Befintliga nätstationer i området kräver en förstärkning för att kunna försörja de nya byggnaderna inom planområdet med el. Den nya bebyggelsen kan, med ny nätstation, kopplas mot det befintliga elnätet. Nätstationen placeras med ett riskavstånd på 20 meter från järnvägen.

E *Tekniska anläggningar.*

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra vid allmänna gator utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Stationer för sopsortering ska anordnas inom planområdet. Sopsortering kan förläggas mot Vattholmavägen och Portalgatan, samt mot den nya allmänna gatan inom planområdet. Uppställningsplatsen för avfallsfordon ska ligga i en lastzon som inte får användas för parkering. Dragväg för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord. Den ska också vara fri från hinder och nivåskillnader.

Värme

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintliga värmeledningar.

Tele och bredband

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintliga kablar för telefoni och bredband.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

Ett buller- och riskreducerande plank ska uppföras mot järnvägen, i fastighetsgräns mellan kommunens och Trafikverkets mark i planområdets västra del. Kommunen ansvarar för projektering och byggnation av planket. Trafikverket upprättar åtgärdsbeskrivning för kravställning avseende projektering, byggnation och dokumentation. Trafikverket bevakar även arbetet med projektering och produkt-

ion av plank. Kostnader för planket regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna ska bekosta projektering och uppförande motsvarande den delsträcka av planket exploateringen kräver. Kostnaderna tas ut genom exploateringsavgiften.

Exploateringsavtal

Kommunen ska upprätta ett exploateringsavtal med respektive byggherre. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalen ska bland annat reglera kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. Utbyggnaden av snabbcykelleden inom planområdet bekostas dock av kommunen.

Exploateringsavgiften inbegriper kostnader för utbyggnaden av allmänna platser inom planområdet samt andel i kostnader av uppförande av buller- och riskreducerande plank. Exploateringsavgiften fördelas mellan fastighetsägarna efter byggrättsgrundande markinnehav inom planområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

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

Risk

En riskutredning har gjorts med anledning av planområdets närhet till järnvägen. Säkerhetshöjande åtgärder i enlighet med riskutredningen och kommunens praxis ska vidtas när bebyggelsen uppförs.

Markföroreningar

Marken ska från föroreningssynpunkt uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas. Det norra kvarteret är sanerat ner till status för känslig markanvändning. För det södra kvarteret har en markmiljöundersökning genomförts i syfte att kontrollera eventuella föroreningar i marken (NCC Teknik, 2016-09-28). Undersökningen visar att föroreningshalterna är låga och att det inte krävs några efterbehandlingsåtgärder.

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 2015-02-12:

- Uppsala Vatten och Avfall AB. Vatten- och spillvattenledningar ansluter till planområdet från Vattholmavägen. Dagvattenledningar finns i Portalgatan.
- Vattenfall Värme AB. Fjärrvärmeledningar ansluter till planområdet söderifrån.
- Vattenfall Eldistribution AB. Elledningar ansluter till de befintliga byggnaderna norrifrån. Ledningarna löper vidare söderut strax öster om nuvarande gång- och cykelbana längs järnvägen. Ledningarna kan komma att påverkas när de nya byggnaderna uppförs.
- Uppsala kommun. Ledningar för gatubelysning ligger i de allmänna gatorna Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan, samt längs gång- och cykelbanan som löper längs järnvägen. Belysningen

längs järnvägen kommer att påverkas då gång- och cykelstråket breddas och får ett delvis förskjutet läge för att omvandlas till ett snabbcykelstråk.

- Borderlight. Fiberkablar ansluter till de befintliga byggnaderna norrifrån. Ledningen löper vidare söderut strax öster om nuvarande gång- och cykelbana längs järnvägen. Ledningarna kan komma att påverkas när de nya byggnaderna uppförs.
- Uppsala kommun. Ledningar för trafiksignaler ligger i de befintliga allmänna gatorna Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan.
- IP-only. Fiberkablar ansluter till de befintliga byggnaderna norrifrån. Ledningen löper vidare söderut strax öster om nuvarande gång- och cykelbana längs järnvägen. Ledningarna kan komma att påverkas när de nya byggnaderna uppförs.
- Skanova. Telekablar ansluter till befintliga byggnader från de allmänna gatorna Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan samt från gång- och cykelstråket längs järnvägen. Ledningarna kan komma att påverkas när de nya byggnaderna uppförs.

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.

Elförsörjning

En ny nätstation behöver uppföras inom planområdet för att försörja de nya byggnaderna med el. Nätstationen kan placeras inom ett E-område som reserveras i planområdets västra del.

Dagvatten

Planområdet kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. Områdets befintliga dagvattenledningars kapacitet är dock begränsad. En förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår är därför att dagvattnet från området fördröjs och jämnas ut, innan det släppt ut i det allmänna dagvattennätet. För att inte påverka vattenkvaliteten i Fyrisån i negativ riktning ska dagvattnet också renas innan det släpps ut i dagvattennätet. Fördröjningsmagasin, ett för varje kvarter, behöver anläggas inom planområdet (*se under rubrik teknisk försörjning/dagvatten*). Om den tillkommande bebyggelsen inom respektive kvarter delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna. Lösning för fördröjningsmagasinen ska redovisas i bygglovskedet. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Ekonomiska åtgärder

Byggherrarna bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift. Utöver detta tar kommunen ut en exploateringsavgift för ett bullerplank.

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Vattenfall bekostar uppförande av ny nätstation. Mark reserveras inom allmän plats för detta.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning och servitut

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

En ny allmän gata föreslås i östvästlig riktning genom planområdet. Detta betyder att de nuvarande fastigheterna kommer att regleras med nya gränser mot denna gata. En del av den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:21 planläggs som kvartersmark mot Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Ett E-område föreslås i planområdets västra del. Här finns plats för att uppföra en ny nätstation.

Längs järnvägen är ett stråk utlagt som parkmark. Öster om parkstråket finns plats för en allmän gata, båda med kommunalt huvudmannaskap. Inom området för planerad park- och gatumark finns idag en gång- och cykelbana. Den kommer att byggas ut till ett snabbcykelstråk och delvis förskjutas i läge så att den placeras inom parkmarken.

Detaljplanen gör det möjligt att bilda separata parkeringsfastigheter för parkeringsändamål, genom användningen parkering, P. Planen reglerar att dessa parkeringsgarage endast får ordnas i källarplan.

Planområdet belastas av ett antal befintliga servitut som ska upphöra att gälla. Exploatörerna inom planområdet ansvarar för och bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder och eventuella kostnader kopplat till hantering av dessa.

Om den tillkommande bebyggelsen inom respektive kvarter delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna. Det avses att lösas genom en gemensamhetsanläggning.

Förrättningskostnader

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

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

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.

Kvarngärdet 1:21

Kvarngärdet 56:1

Kvarngärdet 56:4

Kvarngärdet 56:6

Allmän plats, Gata

- från Kvarngärdet 1:21 ca 1 440 kvm
- från Kvarngärdet 56:1 ca 475 kvm
- från Kvarngärdet 56:4 ca 775 kvm
- från Kvarngärdet 56:6 ca 420 kvm

Allmän plats, Park

- från Kvarngärdet 1:21 ca 700 kvm

Kvarteretsmark

- från Kvarngärdet 1:21 ca 1 800 kvm
- från Kvarngärdet 56:1 ca 6 360 kvm
- från Kvarngärdet 56:4 ca 7 110 kvm
- från Kvarngärdet 56:6 ca 2 400 kvm

Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagens konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

I detta fall innebär nollalternativet inom planområdet att befintliga verksamheter för kontor finns kvar.

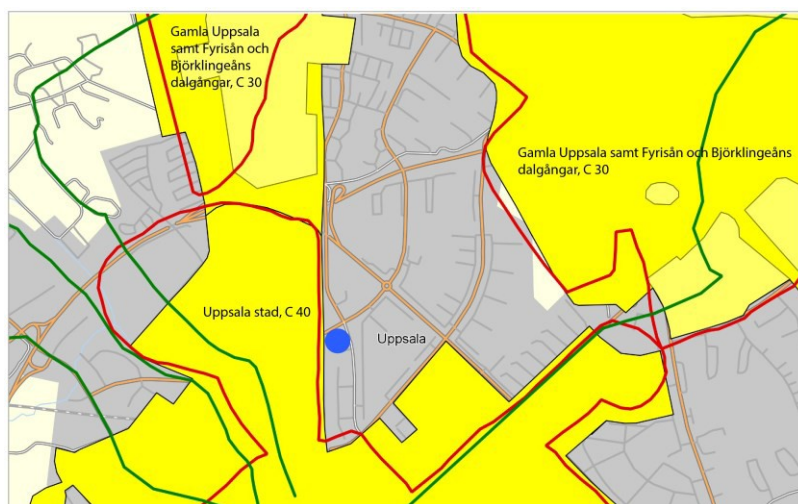
Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen möjliggör en fortsättning på den stadsutveckling med bostäder i kvartersstruktur som pågår i Kapellgärdet. Detaljplanen utgör en del i satsningen på bebyggelseutveckling längs Vattholmavägen, som kommer att få mer innerstadskaraktär. Lokaler i bottenvåningen längs Vattholmavägen bidrar positivt till stadsbilden och innebär att området befolkas även dagtid.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad, C 40 A. Uttryck för riksintresset är bland annat den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Det innefattar även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Planområdet ligger även i närheten av Gamla Uppsala samt Fyrisån och Björklingeåns dalgångar, C 30. Uttryck för riksintresset är bland annat Gamla Uppsala högar och gravfält från järnåldern, lämningar av kungsgård och tidigmedeltida domkyrka samt senare sockencentrum.



Riksintressen för kulturmiljövården är markerade med röd linje.

Planområdet är markerad med blå cirkel.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på riksintressena. Från stadens infartsvägar kommer detaljplanen inte att skymma stadens landmärken; domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva. Från Kapellgärdet och Kvarngärdet är inte Gamla Uppsala högar synliga, vilket beror på att vegetation skymmer sikten och att Gamla Uppsala högar ligger relativt långt bort.

Naturmiljö

Då biotopskydd kan gälla för allén utmed Vattholmavägen kommer sektionen för Vattholmavägen att anpassas efter denna. Bebyggelsen placeras så att allén kan bevaras. Kastanjerna längs Gamla Uppsalagatan kan påverkas av den kommande utbyggnationen av snabbcykelleden. Detta sker dock utanför planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet berör inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Dagvattnet ska tas om hand inom kvartersmark för fördröjning och rening av dagvatten för att inte påverka dagvattensystemet eller vattenkvaliteten i Fyrisån i negativ riktning. Planen möjliggör två fördröjningsmagasin, och genom att delar av de hårdgjorda ytorna ersätts med vegetationsbeklädda gårdssytor eller tak minskar avrinningen av dagvatten.

Resurshushållning

De nya byggnaderna inom planområdet kommer att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och anslutningar till stadens infrastruktur med gator och cykelbanor. Den relativt höga exploateringen ger ett gott markutnyttjande i ett kollektivtrafikhögt läge.

Hälsa och säkerhet

Se kapitel *Hälsa och säkerhet*. Se även bilagd bullerutredning samt riskutredningar. Avstegsfall från Boverkets riktlinjer måste tillämpas inom planområdet.

Sociala aspekter

Mötesplatser, stadsliv och trygghet

Området blir mer befolkat och med ett inslag av verksamheter finns förutsättningar för mer service i området. Med verksamheter i bottenvåningarna utmed Vattholmavägen finns förutsättningar för att öka stadslivet längs gatan. Detta kan även bidra till att skapa mötesplatser i området och även öka tryggheten då området blir befolkat under en större del av dygnet.

Tillgänglighet

Ett genomförande av planen påverkar inte tillgängligheten i stadsdelen.

Barnperspektiv

Platsen består idag av två kontorshus, parkering och grönytor, och är inte någon plats som barn vistas på. Bostadsgårdarna förslås bli bilfria, och ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. Eftersom det råder brist på förskolor i Kapellgärdet planeras förskola på två ställen inom planområdet, där delar av bostadsgårdarna ska vara förskolegård. Både Kapellgårdsparken och Uppsala Montessoriskola ligger i Kvarngärdet på andra sidan Vattholmavägen. Skolvägen dit kan inte betecknas som trafiksäker, eftersom Vattholmavägen måste korsas. I Kapellgärdet finns Portalparken som ligger cirka 250 meter från planområdet. Till parken kan man ta sig via en gång- och cykelväg på Kapellgårdets västra sida.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresse för transporter och infrastruktur eftersom planområdet det ligger intill Ostkustbanan. Planen har anpassats genom att användning och byggrätter placerats enligt rekommendationerna i riskanalysen. Planbestämmelserna ställer även krav på den tillkommande bebyggelsen så att riksdagens bullerriktvärden kan uppnås genom Boverkets avstegsfall med ljuddämpad sida. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyrån.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens måste sökas för grundläggning genom pålning i det yttre vattenskyddsområdet.

Detaljplanen kan även beröra det generella biotopskyddet eftersom det finns ett antal uppvuxna träd vid de befintliga byggnaderna. Om en senare bedömning visar att träden är skyddade behöver dispens sökas hos länsstyrelsen för att fälla dessa. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i maj 2016, reviderad i februari 2017

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2016-02-18
2016-11-24

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2017-02-16
2017-03-14