

Handläggare
Annika Danielson
Tel. 018-727 45 26

Diarienummer
PLA 2012–20232

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Takryttaren

Enkelt planförfarande

SAMRÅDSTID 23 juni till 4 september 2015



Flygfoto där planområdet är markerat med en röd linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Program.....	5
Detaljplan.....	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Kulturarv	7
Naturmiljö.....	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Friytor.....	15
Gator och trafik	16
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	26
Organisatoriska frågor	26
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	29
Sociala aspekter	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	31
Översiktsplanen.....	31
Miljöbalken.....	31

HANDLINGAR

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, 2014-07-03
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, beräkning av ljudnivå från väg- och tågtrafik, 2015-03-03
- Riskutredning, Kvarngärdet 1:8 och 62:1 inom kv. Takryttaren, 2015-03-30
- Riskbedömning, Kvarngärdet 62:2 inom kv. Takryttaren. Ändring av verksamhet från kontor till hotell, 2014-10-14
- Miljöteknisk markundersökning, Kvarngärdet 1:8 och 62:1, 2014-11-28
- Länsstyrelsens ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterat 2014-07-18

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt exploitörerna Uppsalahem AB, Riksbyggen och Rum1 Uppsala3 AB. Riksbyggen företräder fastighetsägaren av Kvarngärdet 62:1, Svenska byggarbetsförbundet, i detaljplaneprocessen. Vera Arkitekter AB har medverkat som arkitekt och tagit fram situationsplan, illustrationer och solstudier för Uppsalahem AB och Riksbyggen. Blackmountain har varit medverkande arkitekt för Rum1 Uppsala3 AB och tagit fram situationsplan och illustrationer.

En bullerutredning för bostadsbebyggelsen inom detaljplanen har tagits fram av Akustikbyrån. Riskutredningen för utvecklingen av bostäder inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1, har genomförts av Briab. Riskutredningen för ändrad användning från kontor och småindustri till lägenhets hotell inom fastigheten Kvarngärdet 62:2, har även den tagits fram av Briab. Den miljötekniska markundersökningen har genomförts av Bjerking.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 200 lägenheter i 5–6 våningar ordnade i ett kvarter inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. I bostadskvarterets bottenvåning tillskapas en lokal för centrumverksamhet. Läget är strategiskt i närheten av Portalparken och en verksamhet i bottenvåningen i hörnet ut mot gatan kan vara ett positivt inslag för stadslivet i området. Parkering föreslås i huvudsak ske i garage under mark. Detaljplanen innebär även att fastigheten Kvarngärdet 62:2 delvis ges en ändrad användning från dagens kontorsverksamhet till en mer publik hotellverksamhet i delar av den befintliga byggnaden samt i en utbyggnad mot Portalgatan. Här ges också möjlighet till centrumverksamhet. Parkering för bil och cykel löses som markparkering inom fastigheten. Hela området ska utformas med hänsyn till kringliggande bebyggelse samt ges en arkitektur och gestaltning av hög kvalitet som bidrar till stadsmiljön och upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Bebyggelsen ska även utformas med hänsyn till buller- och risksituationen som finns p.g.a. närheten till järnvägen.

MILJÖBALKEN (MB)

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för en större allmänhet. Detaljplanen är även förenlig med översiktsplanen.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-07-03, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar närliggande kulturmiljövärden.
- Inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.
- Inte medför att miljökvalitetsnormerna för Fyrisån eller grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan överskrids.
- Inte motverkar nationella, regionala eller lokala miljömål.
- Inte innebär någon verksamhet som medför betydande miljöbelastning.

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2014-07-18. Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på Uppsala kommuns webbsida.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

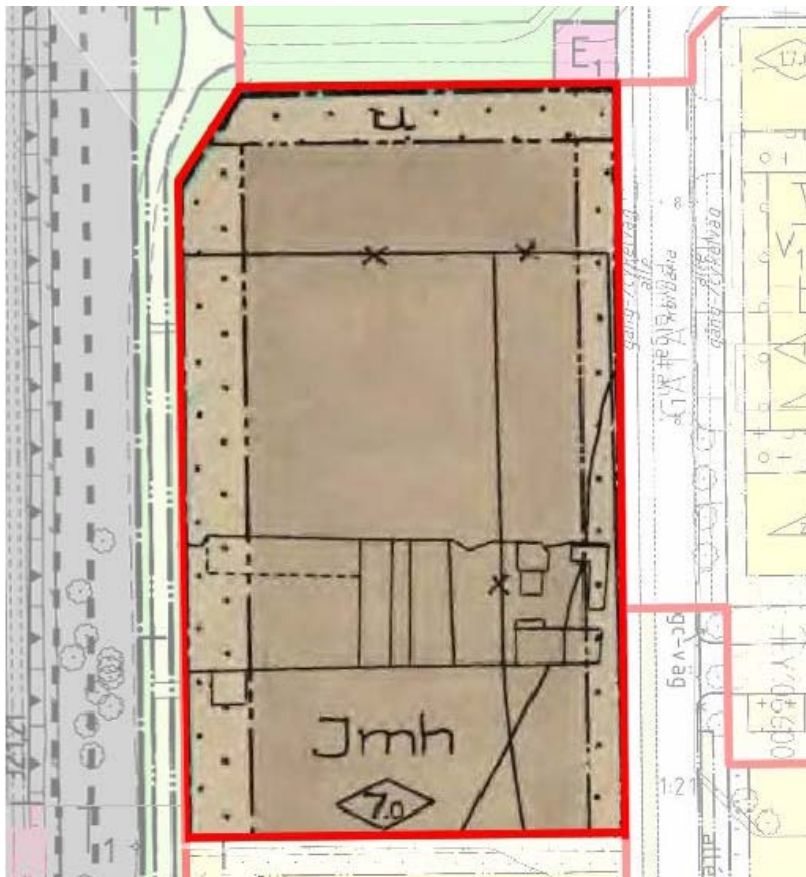
Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 ligger planområdet inom utvecklingsområdet ”stadskärnan och innerstaden”, ett område där stadens identitet, stadsliv och näringsliv ska utvecklas. I stadskärnan ska markanvändningen intensifieras. Innerstaden ska växa och barriärer som trafikleder och impediment ska byggas bort.

Program

Ett detaljplaneprogram för Kapellgärdet (dnr 2001/20020) godkändes av byggnadsnämnden 2001. Syftet med programmet är att omvandla stadsdelen från ett område med kontor och lager till ett bostadsområde med kvartersstruktur. Enligt programmet och efterföljande detaljplan ska ett område norr om planområdet användas till park. I programmet anges att Kapellgärdets närhet till stadens centrum och läget intill järnvägen och trafikerade gator, gör det naturligt att ny bostadsbebyggelse gestaltas som kringbyggda kvarter, vilket ger fredade innergårdar och samtidigt tydliga gaturum.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för del av Kapellgärdet som vann laga kraft 1971. Detaljplanen anger att området ska användas för småindustri och kontorsändamål med en högsta byggnadshöjd på 7 meter. I detaljplanen finns relativt breda remsor med prickad mark (byggnad får inte uppföras) samt ett u-område för underjordiska ledningar.



Utdrag ur sammanställning av gällande detaljplaner. De fastigheter som är avsedda att bebyggas är markerade med en röd linje.

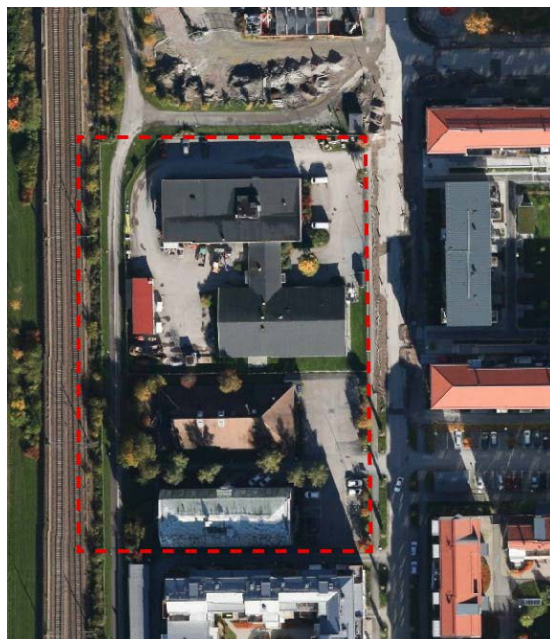
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Planområdet ligger intill järnvägen i stadsdelen Kapellgårdet, ca 1,5 km från Uppsala resecentrum. Sedan programmet för Kapellgårdet godkändes 2001 har stadsdelen genomgått en stor förändring. Tidigare tomter för småindustri och kontor har utvecklats till en kvartersstad med i huvudsak bostäder. Planområdet är idag bebyggt med kontor och lagerlokaler i en till tre våningar. Inom planområdet i väster går en kommunal gång- och cykelväg. Planområdet avgränsas av Ostkustbanan i väster, Portalgatan i öster, en gång- och cykelväg samt en planerad park i norr, samt fastigheten Kvarngärdet 1:6 i söder som är bebyggd med bostäder.



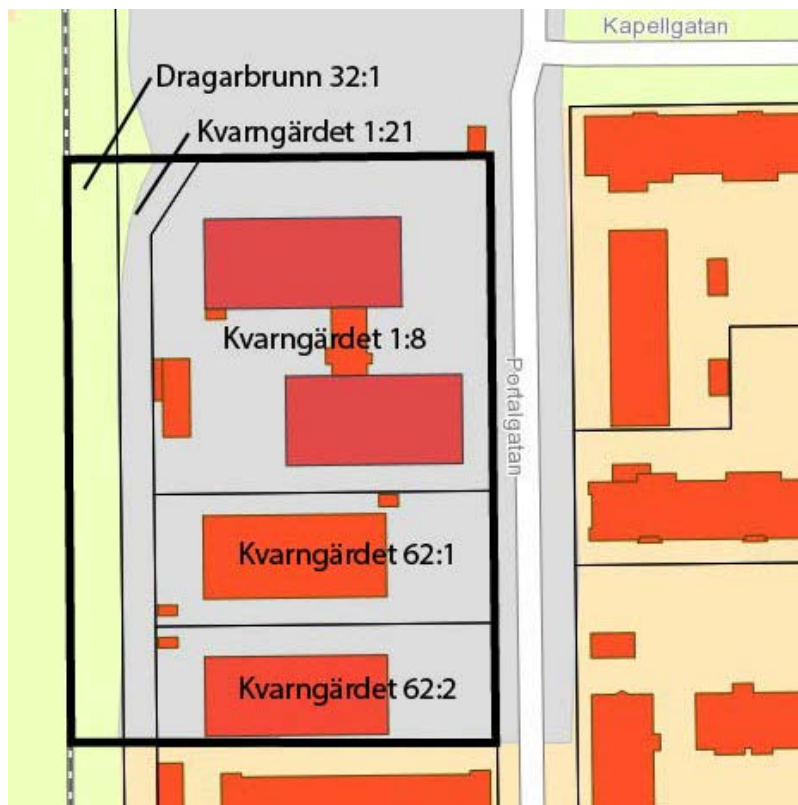
Orienteringskarta där planområdet är markerat med en röd prick.



Flygfoto (2012) som visar planområdet inramat med en röd streckad linje.

Areal och markgöförhållanden

Planområdet har en yta om totalt ca 8 500 kvm. Planområdet består av fastigheterna Kvarngärdet 1:8 som ägs av Uppsalahem AB, Kvarngärdet 62:1, som idag ägs av Svenska byggarbetsförbundet och Kvarngärdet 62:2 som ägs av Rum1Uppsala3 AB. Riksbyggen har avtalat om att förvärva fastigheten Kvarngärdet 62:1 och företräder därmed Svenska byggarbetsförbundet i detaljplaneprocessen. Inom planområdet ingår även delar av fastigheterna Kvarngärdet 1:21, som ägs av Uppsala kommun, och Dragarbrunn 32:1 som ägs av Trafikverket.



Planområdet är markerat med en grov svart linje och de fastigheter som ingår är avskilda med en tunnare linje.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden andra halvåret 2015. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Byggnation bör tidigast kunna starta under andra halvåret 2016.

Kulturarv

Området innehåller ingen bebyggelse med betydelse för kulturarvet. Stadsdelen Svartbäcken, som ligger på andra sidan järnvägen, ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö K 40 A, *Uppsala stad*.

Naturmiljö

Inom planområdet mot Portalgatan finns rönner planterade i rad. Vissa av dessa kommer att behöva tas bort i och med exploateringen. Uppsala kommun har, i dialog med länsstyrelsen, gjort bedömningen att träden inte omfattas av det allmänna biotopskyddet eftersom de har en stamdiameter som är mindre än 20 cm. Utmed gatan står även pelarasp i rad. Något enstaka av dessa träd kan behöva tas bort eller flyttas för att anordna in- och utfarter samt vid en eventuell ombyggnad av gångbanan och parkeringsfickorna utmed gatan. Bedömningen är även här att träden har en för liten stamdiameter och är för unga för att omfattas av det allmänna biotopskyddet. Om en senare bedömning visar att träden är skyddade behöver dispens sökas hos länsstyrelsen för att ta ner dessa.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med kontor och verksamhetslokaler i en till tre våningar. En stor del av marken är hårdgjord och används som parkering. Fasadmateriell är i huvudsak tegel.



Fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1 som är avsedda att bebyggas med bostäder. Foto är taget i februari 2013, sett från Portalgatan.



Fastigheten Kvarngärdet 62:2 i den södra delen av planområdet och angränsande bostadsbebyggelse i söder. Fotot är taget i september 2014, sett från Portalgatan.

Förändringar

Bostäder och centrumverksamhet

Den planerade bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1 är en fortsättning på utvecklingen av Kapellgärdet som bostadsområde med en tydlig kvartersstruktur. Den nya bostadsbebyggelsen är fem till sex våningar hög och ska samspela med de omgivande bostadskvarteren. Planförslaget syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 200 lägenheter och ett parkeringsgarage under mark. Planen medger cirka 14 000 kvm bruttoarea för bostadsändamål. I bostadskvarteret mot Portalgatan skapas en lokal för centrumverksamhet. Portalgatan är idag fattig på verksamhetslokaler och ett sådant inslag kan vara positivt för stadslivet och boende i hela Kapellgärdet. Läget i närheten av den planerade Portalparken kan även bidra till att skapa en målpunkt i området. Verksamhetslokalen ska placeras i det sydöstra hörnet av kvarteret för att synas från flera håll i området och skapa en intressant upplevelse i ögonhöjd för förbipasserande.

B *Bostäder*

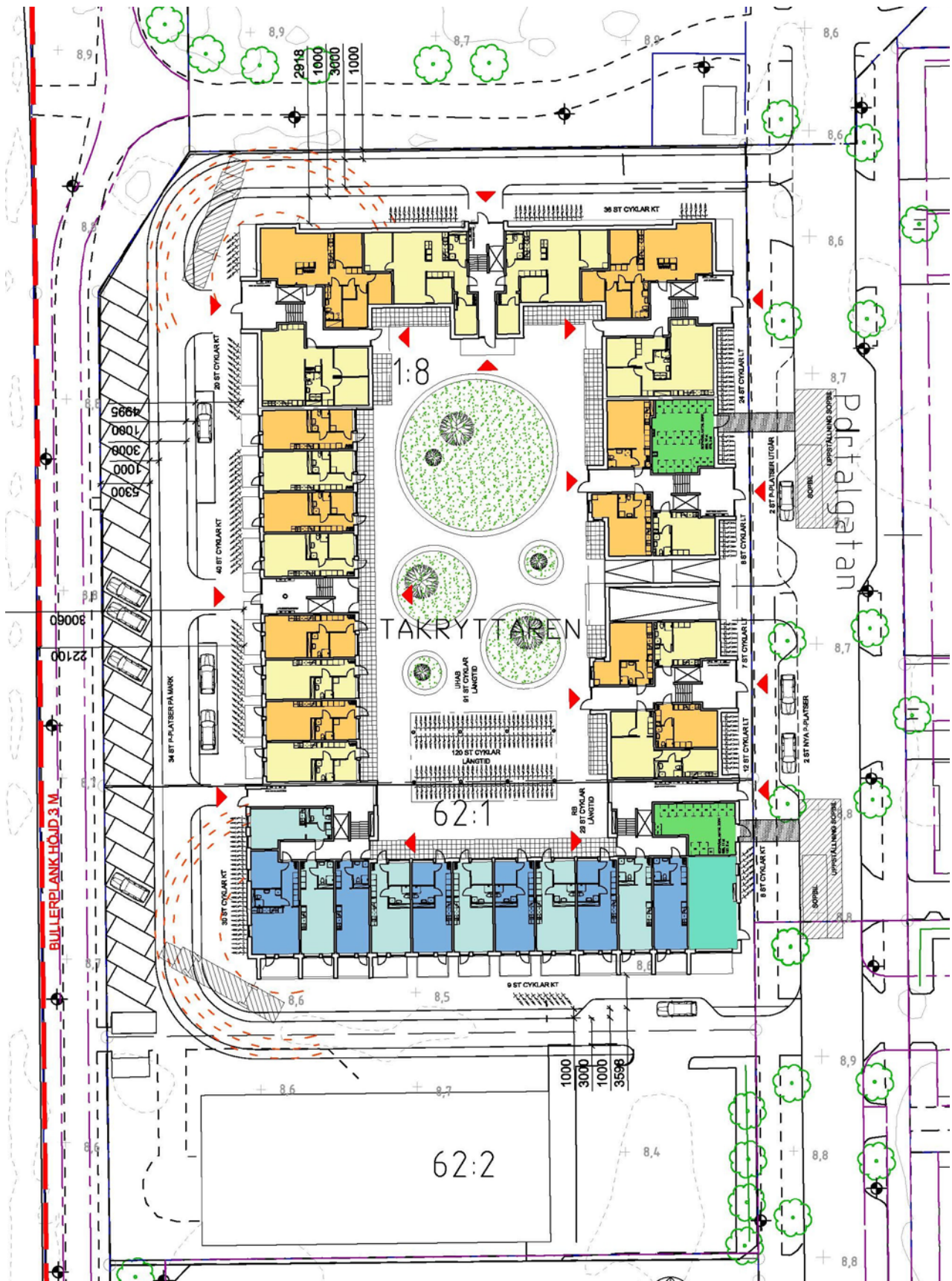
Kvarngärdet 1:8 och Kvarngärdet 62:1 ska i huvudsak användas för bostadsändamål.

BC₁ *Bostäder, centrumverksamhet av icke störande karaktär. Bottenvåningen i det sydöstra hörnet mot Portalgatan ska användas till centrumverksamhet.*

Den del av bostadskvarteret som vetter mot Portalgatan får användas till centrumverksamhet. Bottenvåningen i bostadskvarterets sydöstra hörn mot gatan ska användas till centrumverksamhet. Verksamheter ska lokaliseras till bottenvåningen mot gatan för att bidra till en levande stadsmiljö. Den del av bottenvåningen som vetter mot gården får användas till bostäder. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, café och restaurang.



Exempel på utformning av bostadsbebyggelsen, sett söder ifrån på Portalgatan. (Illustration av Vera Arkitekter)



Illustrationsplan för bostadskvarteret inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. (Illustration av Vera Arkitekter)

Kontor och hotellverksamhet

Den befintliga byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 behålls och ges en ändrad användning från småindustri med tillhörande kontor till hotellverksamhet och kontor. En utökad byggrätt mot gatan ges där även centrumverksamhet möjliggörs. Byggnaden blir ett intressant inslag och bryter av, både arkitektoniskt och innehållsmässigt i Kapellgårdets i övrigt tydliga bostadskvarter. P.g.a. risksituationen nära järnvägen är det inte lämpligt att omvandla den del av byggnaden som ligger närmst järnvägen till hotellverksamhet. I denna del tillåts därför endast kontor.

K *Kontor*

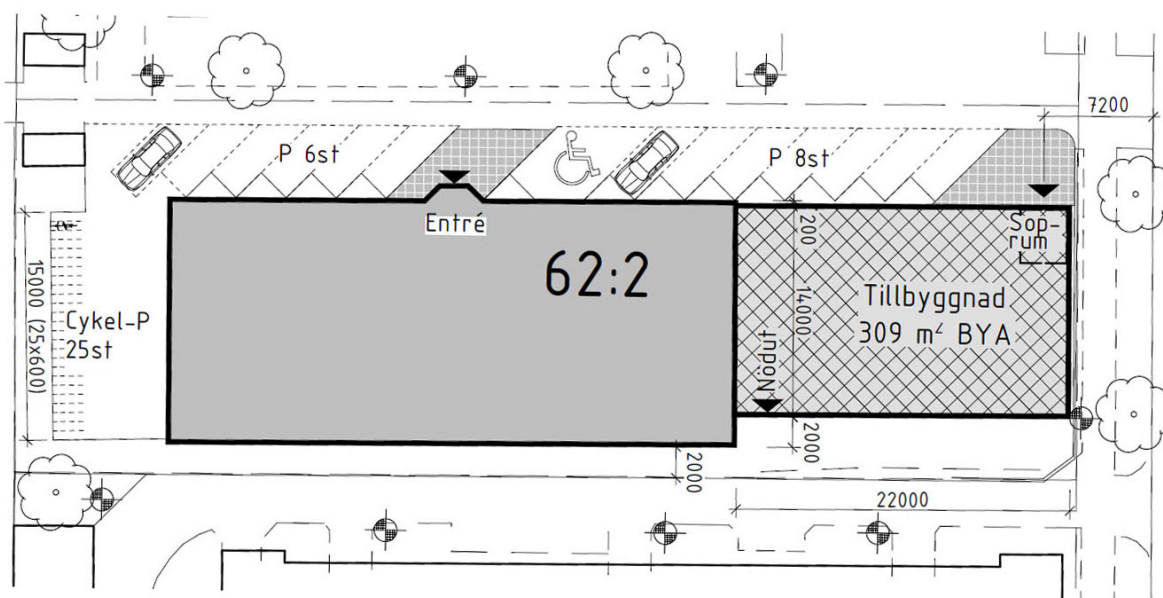
För den del av byggnaden som ligger närmre än riskavståndet på 30 meter från järnvägen tillåts endast kontor. Ett kontor förväntas personer besöka mer regelbundet och kan därmed vara medveten om riskerna, till skillnad från ett hotell.

KR₁ *Kontor, hotell, vandrarhem, lägenhetshotell.*

Kontor och hotellverksamhet möjliggörs i resten av den befintliga byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2. Utgångspunkten är att byggnaden ska inrymma lägenhetshotell men även andra typer av hotellverksamheter möjliggörs.

KR₁C₁ *Kontor, hotell, vandrarhem, lägenhetshotell, centrumverksamhet av icke störande karaktär.*

Inom den utökade byggrätten inom Kvarngärdet 62:2 möjliggörs för kontor, hotellverksamhet samt centrumverksamhet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Verksamheter eftersträvas i första hand i bottenvåningen mot Portalgatan. Byggrätten är indragen totalt fyra meter från fastighetsgränsen i söder så att den nya byggnaden inte hamnar för nära det befintliga bostadshuset, som även har balkonger som skjuter ut från fasaden.



Illustrationsplan som visar befintlig byggnad, den tänkta tillbyggnaden samt disponering av ytor inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 (Illustration av Black Mountain arkitektkontor).

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden reglerar hur många kvadratmeter som får bebyggas.

e₁ 2900 *Största sammanlagda byggnadsarea i m² för huvudbyggnad.*

Byggrätten är större till ytan än vad utnyttjandegraden tillåter för att möjliggöra ett varierande fasadliv, utan att byggnaden inkräktar för mycket på den totala gårdsytan. Det förslag som ligger till grund för detaljplanen innebär ett gestaltungsgrepp med inskjutande och utskjutande byggdelar. Byggrätten är utformad med marginal för att inte försvåra projekteringen. Syftet med att reglera byggnadsarea i stället för bruttoarea är att förenkla bygglovprövningen och reglera byggnadens yttre volymer.

V₁ *Balkonger, terrasser och loftgångar som vetter mot gården och är placerade lägre än 3 meter över marken räknas inte in i byggnadsarean.*

Att reglera byggnadsarean innebär att även balkonger och terrasser 0–3 m ovan mark normalt räknas in i byggnadsarean vilket i sin tur medför att boende på bottenvåningen inte får någon *privat* uteplats. För att ändå möjliggöra sådana undantas de från beräkningen av byggnadsarea.

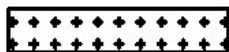
Begränsningar av markens byggande

Syftet med bestämmelser som begränsar markens byggande är att styra mängden byggnader inom planområdet och säkerställa att en god boendemiljö skapas med öppna vistelsezoner.



Byggnad får ej uppföras.

Planen förses med prickad mark (byggnad får ej uppföras) i de lägen där marken behöver användas för t.ex. in- och utfarter, angöring eller parkering. För bostadskvarteret har ytan närmst järnvägen försetts med prickad mark för att skapa en genomsiktighet för dem som rör sig utmed det allmänna gång- och cykelstråket.



Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader i högst en våning.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader i högst en våning.

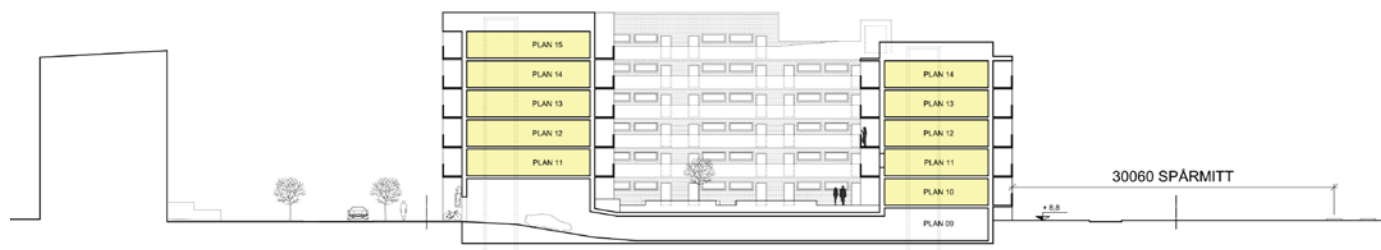
På bostadsgården samt mellan bebyggelsen och järnvägen, får enstaka, mindre komplementbyggnader i högst en våning uppföras. Syftet med detta är främst att möjliggöra väderskyddade cykelparkeringsplatser i anslutning till bostäderna.

Höjder, utformning och utseende

Syftet med planbestämmelser som styr byggnaders höjd, utformning och utseende inom planområdet är att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsmiljö. Syftet är också att säkerställa att den nya bebyggelsen bidrar till att höja kvaliteterna i stadsmiljön och att en god boendemiljö skapas.

V, VI *Högsta antal våningar.*

För det nya bostadskvarteret möjliggör detaljplanen ett våningsantal på högst fem och sex våningar. Våningsantalen är anpassade till omgivningen och utformade för att skapa ljusläpp på gården. Högst fem våningar möjliggörs för större delen av kvarteret mot järnvägen och Svartbäcken. Mot Portalgatan gaturum där kvarteret möter den omgivande bebyggelsen i Kapellgärdet, bedöms sex våningar vara lämpligt.



Sektion (A-A), sett norrifrån, som visar det nya bostadskvarteret i förhållande till Portalgatan och bebyggelsevolymen på andra sidan gatan. Illustrationen visar det högsta antal våningar som detaljplanen tillåter. (Illustration Vera Arkitekter)

V₂ *Små byggnadsdelar som t.ex. hisstorn, trapphus och pergola får bryta bostadshusens takfall. Utskjutande delar ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Motivet till bestämmelsen är att göra det möjligt att förse alla våningar med hiss och trapphus samt att möjliggöra för mindre byggda delar som kan berika den föreslagna takterrassen.



Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Enstaka byggnader får vara högre än nockhöjden.

För den befintliga byggnaden och tillbyggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 tillåts en nockhöjd på 12 m. Risksituationen medger inte påbyggnad på hela den befintliga byggnaden så pass nära spårområdet. Byggnadens placering nära bostadshuset i söder gör också att det är relevant att begränsa höjden för att få ljusinsläpp mellan husen och på bostadshusets balkonger. Enstaka byggnadsdelar, som t.ex. skorsten eller liknande, som upptar en begränsad yta räknas inte in i nockhöjden. Den befintliga byggnaden har en nockhöjd på cirka 11 meter idag. 12 meter har angetts för att möjliggöra olika typer av byggnads- och takkonstruktioner för både den befintliga delen och utbyggnaden.

V₃ *Balkonger som vetter mot gata får kraga ut högst 1,8 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 3 meter.*

Balkongernas utkragning mot Portalgatan begränsas för att ge gatan en karaktär av innerstad där stora privata uteplatser och balkonger inte kragar ut över det allmänna gaturummet. Balkongdjupet mot gården och andra väderstreck regleras inte i detaljplanen.

V₄ *Balkonger som vetter mot järnvägen får inte kraga ut över byggrättslinjen.*

Mot järnvägen är risksituationen sådan att platser som uppmuntrar till stadigvarande vistelse inte bör planeras närmre än 30 m från järnvägens närmsta spårmitt. I den riskutredning som tagits fram av Briab, Brand och Riskingenjörer AB, daterad 2015-03-30, görs bedömningen att balkonger eller takterrass kan placeras i riktning mot järnvägen. Avståndet till järnvägen mäts då från balkongens eller takterrassens yttre kant eftersom den anses tillhöra flerbostadshuset. Utrymmet behöver även vara framkomligt för räddningsfordons svängradier. I det förslag som ligger till grund för detaljplanen ryms både flerbostadshus och tillhörande balkonger inom den byggrätt som ges.

- V₅** *Den del av bottenvåningen som ska användas för centrumverksamhet ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa bottenvåningens utformning så att verksamheter är möjliga och säkerställa en levande fasad mot gatan i ögonhöjd.

- f₁** *Byggnadens fasader ska utformas med variation, t.ex. genom materialval, färgsättning och med utskjutande och indragna byggnadsdelar. Byggnaden ska ges en utformning och utseende med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Bestämmelsen avser bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1.*



Exempel på utformning av bostadsbebyggelsen, sett från järnvägen. (Illustration av Vera Arkitekter)

- f₂** *Byggnaden ska ges en utformning och utseende med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Entré ska finnas mot Portalgatan. Bestämmelsen avser kontors- och hotellbebyggelsen inom Kvarngärdet 62:2.*



Exempel på utformning av bebyggelse för hotellverksamhet. Sett norr ifrån på Portalgatan. (Illustration av Black Mountain arkitektkontor)

Bestämmelsen säkrar en variation i bebyggelsen och att denna bidrar till upplevelsen i gaturummet. Med ”upplevelse i ögonhöjd” menas i första hand upplevelsen för de människor som vistas på gång- och cykelbanor i byggnadernas närhet. I andra hand menas upplevelsen från förbipasserande tåg och bilar.

Friytor

Förutsättningar

Området gränsar till en planerad kvarterspark i norr, Portalparken. Portalparken planeras att rymma öppna grönytor samt plats för både lek och vila.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en bostadsgård om totalt cirka 1 200 kvm.

gård *Plantering och plats för utevistelse ska finnas.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bostadsgården håller god kvalitet. Bostadsgårdarna ska utformas för olika målgruppers behov. Bilar och andra motorfordon får inte parkera eller angöra på gården. Bostadsgården kommer att vara gemensam för bostäderna inom Kvarngärdet 1:8 och Kvarngärdet 62:1. Detta innebär att en gemensamhetsanläggning kommer att skapas.

entréer *Entréer ska huvudsakligen vara genomgående.*

Genomgående trapphus förbättrar tillgängligheten till gården och skapar liv ut mot gatan. Det är viktigt att boende kan nå sin gård direkt från trapphuset utan att behöva gå via gatan. Riskhänsyn är också ett motiv till genomgående entréer, eftersom det måste finnas utrymningsvägar som är vända bort från järnvägen.

Gator och trafik

Förutsättningar

Det finns goda kommunikationsmöjligheter kring planområdet. Området är lättillgängligt med cykel. Längs med järnvägen finns en separat gång- och cykelbana som knyter ihop området med Uppsala centrum och även med områden norrut. Området nås med biltrafik från Portalgatan och utmed gatan finns trottoarer på båda sidor. På Vattholmavägen, ca 200 meter från planområdet, finns busshållplats för kollektivtrafik.

Förändringar

Bilparkering

Boende- och personalparkering ska lösas inom den egna fastigheten. För bostadskvarteret löses detta huvudsakligen i parkeringsgarage under mark, samt viss markparkering mot järnvägen. Parkering för lägenhetshotell och kontor löses som markparkering inom fastigheten Kvarngärdet 62:2. Endast gästparkering för boende och parkering för kunder och besökare till verksamheter får förläggas på gatumark som kantstensparkering.

Den parkeringsnorm som är kommunens aktuella i bygglovsskedet ska uppfyllas. Detaljplanen möjliggör cirka 200 lägenheter och med den föreslagna lägenhetsfördelningen innebär det ett parkeringsbehov av 92 parkeringsplatser. I garaget finns plats för cirka 60 bilplatser och ca 30 platser föreslås som markparkering mot järnvägen. Parkeringsnormen för hotell och kontor innebär ett behov av 14 platser inom fastigheten Kvarngärdet 62:2, utifrån det förslag som ligger till grund för planläggningen. Det finns möjlighet att lösa dessa platser som markparkering inom fastigheten.

Cykeltrafik och cykelparkering



Cykelinnehavet förväntas bli stort i området. Cykelparkering ska ordnas både för långtidsuppställning (väderskyddade) och korttidsuppställning. Parkeringen ska lösas inom kvarteretsmark. Korttidsuppställningen ska i första hand lösas på kvarterets ytersida i anslutning till entréerna och i andra hand på gården. Den föreslagna lägenhetsfördelningen innebär ett parkeringsbehov av totalt 473 platser, varav 330 platser för långtidsuppställning. Parkeringsplatser för cykel kan lösas i cykelrum i parkeringsgaraget samt vid entréer och på bostadsgården.

Förslaget på kontors- och hotellytor inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 innebär ett behov av ca 25 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringen inom fastigheten är föreslagen att lösas mellan bebyggelsen och järnvägen.

Angöring och utfart

In- och utfart till bostadsbebyggelsens parkeringsgarage sker från Portalgatan. I syfte att skapa god tillgänglighet till samtliga entréer, utan att släppa in biltrafik på bostadsgården, möjliggörs även en angöringsgata runt bostadskvarteret. Angöringsgatan är dimensionerad för utryckningsfordon och har därmed en bredd på 3 meter samt uppställningsplatser med 1 meter fri yta på var sida. Angöring till hotell och kontor sker också från Portalgatan, via en befintlig in- och utfart. In- och utfarten samordnas med bostadskvarterets rundgående angöringsgata.

Planen utformas med in- och utfartsförbud i de delar av bostadskvarteret som ligger längst söderut samt norrut. Förbudet gäller även för den del av fastigheten Kvarngärdet 62:2 som vetter mot Portalgatan och som inte fungerar som in- och utfart idag.

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

Motivet till förbuden är att begränsa antalet in- och utfarter mot Portalgatan och säkerställa att förbindelser förläggs med ett visst avstånd med syftet att skapa en trafiksäker miljö för såväl gående och cyklister som bilister. Befintliga in- och utfarter som fortsatt fungerar med den nya utvecklingen ska även användas där det är möjligt för att undvika onödiga ombyggnationer av gatan.

Hämtningen av bostadskvarterets hushållsavfall sker utmed Portalgatan (se även kapitel *Teknisk försörjning – avfallshantering*). Hämtningen av avfall från verksamheterna inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 sker även denna från Portalgatan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Planområdet är utsatt för störningar i form av trafikbuller från järnvägen Ostkustbanan. Ostkustbanan är även transportled för farligt gods och utgör en riskfaktor. Inom planområdet finns markföroreningar.

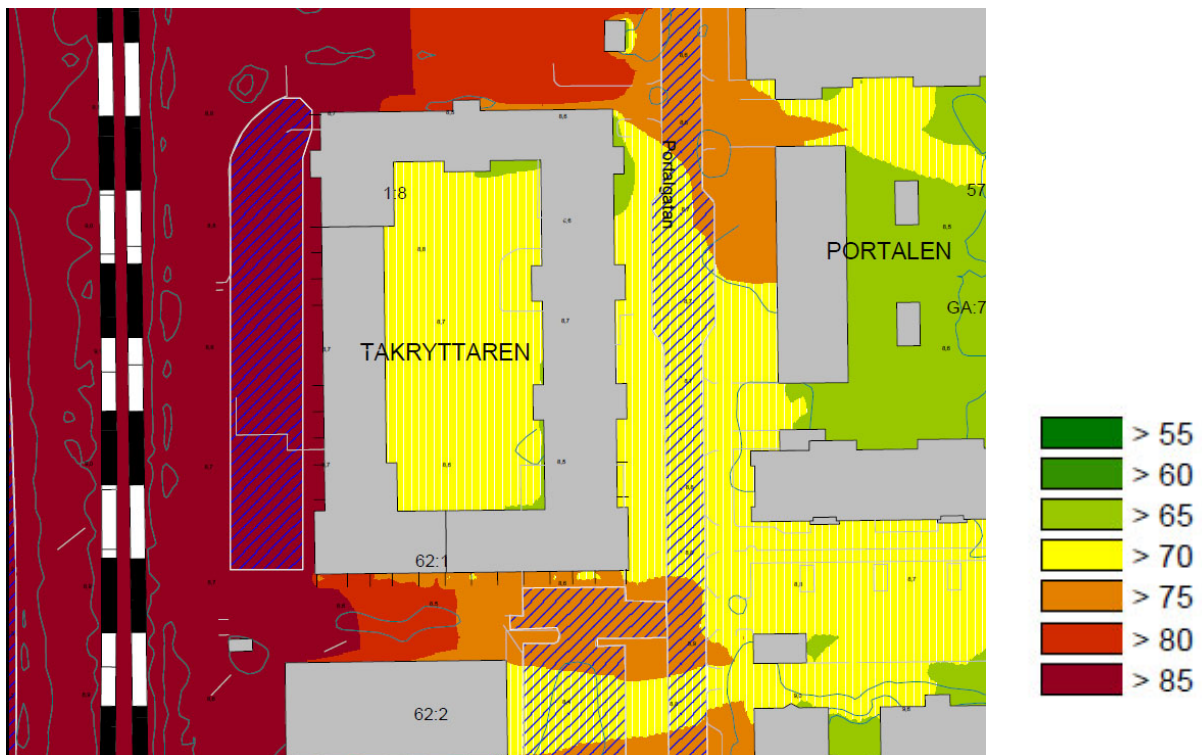
Buller och vibrationer

En bullerutredning för bostadsbebyggelsen har tagits fram av Akustikbyrån. Beräkningarna är gjorda utifrån både järnvägsbuller och vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Kommunen avser att uppföra ett bullerplank mellan järnvägen och bebyggelsen i Kapellgärdet. Ett tre meter högt plank har därför tagits med i bullerutredningen. Exakt höjd och placering av planket är inte bestämt.

Huskropparna är främst trafikbullerutsatta från järnvägen i väster (se bullernivåer från spårtrafik i kartor nedan). Beräknad dygnsekivalent ljudnivå från spårtrafik uppgår till 63–65 dBA för fasaden som vetter mot järnvägen. För den norra gaveln beräknas motsvarande ljudnivå till 55–60 dBA och för gaveln mot söder varierar ljudnivån mellan 50 och 60 dBA. Fasaderna som vetter åt öster samt mot innergården beräknas utsättas för dygnsekivalenta ljudnivåer på 40–50 dBA. Den maximala ljudnivån beräknas uppgå till 85–90 dBA för fasaden mot järnvägen och 78–84 dBA för båda gavlarna.



Ljudnivåerna blir högst vid fasaden mot järnvägen med ekvivalenta ljudnivåer på 63–65 dBA. Kartan visar bullernivåer från spårtrafik beräknat 2 meter över mark. (Illustration av Akustikbyrån)



Vid fasaden mot järnvägen blir de maximala ljudnivåerna 85–90 dBA. Kartan visar bullernivåer från spårtrafik beräknat 2 meter över mark. (Illustration av Akustikbyrån)

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik överstiger inte 55 dBA för någon fasad. Den maximala ljudnivån beräknas uppgå till drygt 80 dBA för fasad mot Portalgatan. Det värdet är endast relevant om det förekommer fler än fem tunga fordon per årsmedelnatt.

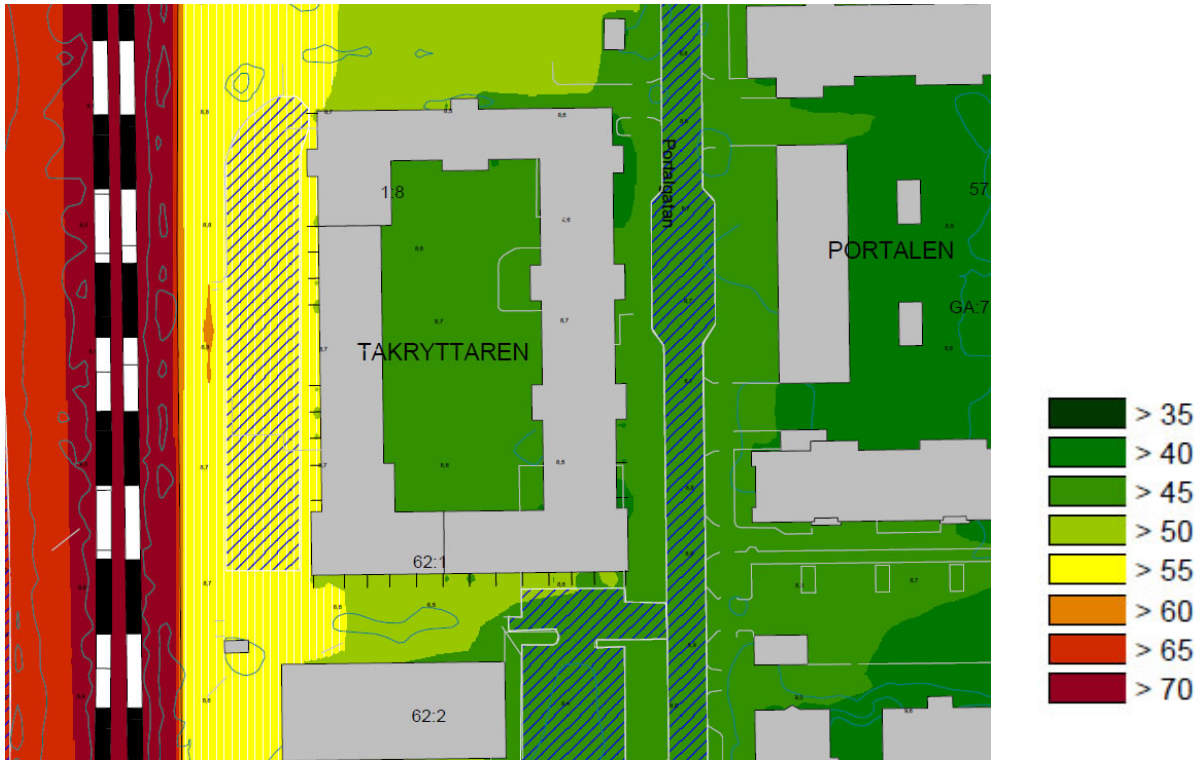
Utredningen visar att bullernivåerna är höga vid fasaden mot järnvägen. Detaljplanen utgår från Boverkets riktvärden som anger att bostäder endast i vissa fall bör medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB vid fasad) eller en ljuddämpad sida (högst 50 dBA vid fasad). Bebyggelsen ska uppföras som ett kringbyggt kvarter och så att en ljuddämpad sida bildas mot gården. Mot Portalgatan blir bullernivåerna lägre vilket betyder att ljudnivåerna på den sidan blir så låga att de uppfyller kriteriet för en ljuddämpad sida. I det förslag som ligger till grund för detaljplanen kan större delen av lägenheterna som är bullerutsatta för nivåer över 60 dBA ordnas med en genomgående planlösning. För enstaka lägenheter som inte har genomgående planlösning föreslår utredningen att man utformar en ljuddämpad sida genom en teknisk lösning. Detta kan t.ex. lösas med ett lågt sittande vädringsfönster som placeras bakom ett tätt balkongräcke.

Motivet till avsteg från Boverkets riktvärden är att området är centralt beläget i en större stad. Bebyggelsen är ordnad i kvartersstruktur och den slutna gården gör att lägenheterna kan få tillgång till en tyst/ljuddämpad sida och uteplats.

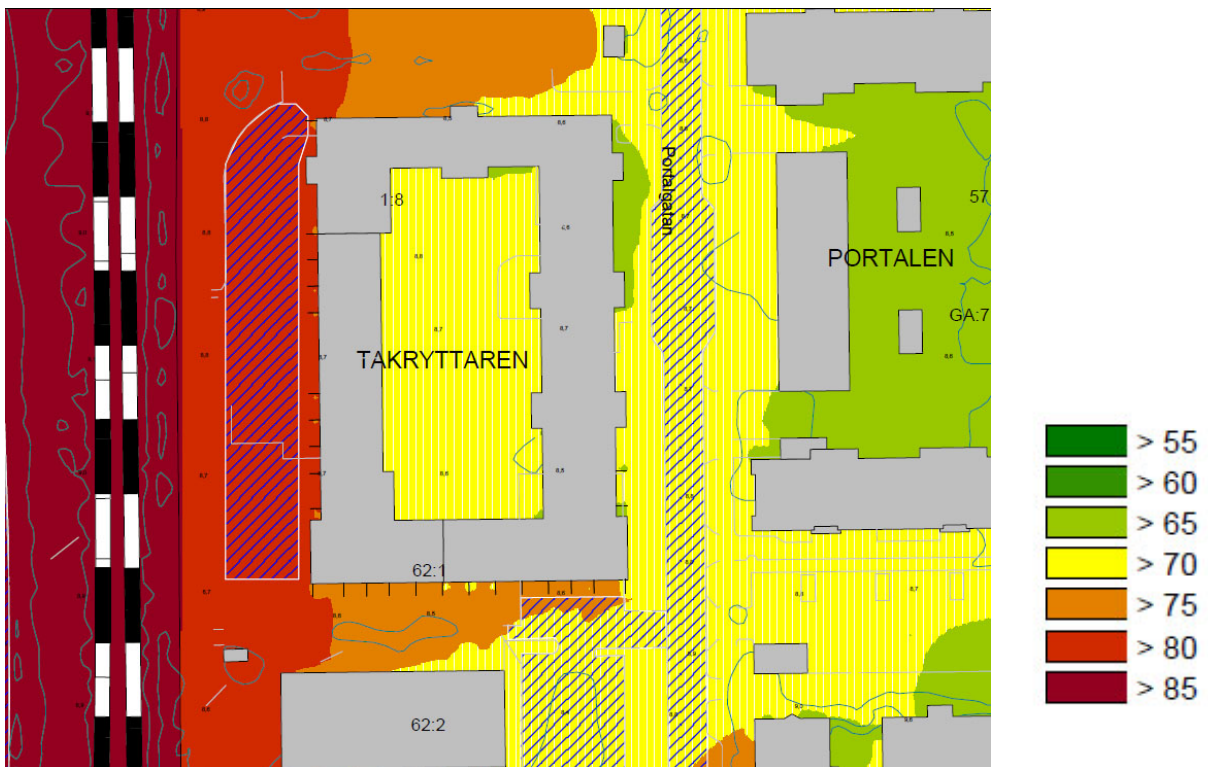
Planområdets läge nära järnvägen, Ostkustbanan, resulterar även i vibrationer. Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, *Buller i planeringen – Planering för bostäder i områden utsatta för buller för väg- och spårväg*, från 2008, är människors känslighet för vibrationer är mycket hög. Kännbarheten ökar med vibrationsvägens hastighetsamplitud. Enligt Boverket är förnimbarhetsgränsen 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 stadigt, som exempelvis permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler.

- V6** *För att säkerställa att en god ljudmiljö skapas ska byggnader utformas så att:*
- *Bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad.*
 - *Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) nära anslutning till bostaden.*
 - *Byggnaderna ska utformas så att vibrationshastigheten inte överstiger 0,4 mm/sekund.*

Utredningens beräkningar visar att med en 3 meter hög bullerskärm mot järnvägen så reduceras ljudnivåerna betydligt vid fasaden mot järnvägen för de nedersta våningsplanen (se bullerkartor nedan). Ljudnivåerna för de övre våningsplanen påverkas inte av en bullerskärm



Med en 3 meter hög bullerskärm mot järnvägen reduceras ljudnivåerna från spårtrafik betydligt för fasaden som vetter mot järnvägen, ekvivalent nivå beräknat 2 meter över mark. Ljudnivåerna 10 meter över mark påverkas inte av en bullerskärm. (Illustration av Akustikbyrån)



Kartan visar de maximala ljudnivåerna från spårtrafik med en 3 meter hög bullerskärm, beräknat 2 meter över mark. (Illustration av Akustikbyrån)

En bullerskärm ska uppföras mot järnvägen. Bullerskärmen är även nödvändig p.g.a. risksituationen nära järnvägen 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.*

Risker

För att bedöma riskerna i området har två riskutredningar tagits fram under planarbetet. En utredning har genomförts för utvecklingen av bostäder inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. En riskutredning har även tagits fram för den ändrade användningen av byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2. Båda utredningarna har genomförts av Briab, Brand & Riskingenjörer AB.

Riskutredning Kvarngärdet 1:8 och 62:1, utveckling av bostäder

Resultatet av utredningens beräkningar visar att säkerhetshöjande åtgärder måste vidtas för byggnationen. Om riskreducerande åtgärder vidtas, bedöms risknivån vara acceptabel 27 meter från järnvägen. Inom avståndet 0–27 meter från järnvägen är det enligt utredningen lämpligt med verksamheter som parkering, trafik, friluftsområde och odling. Åtgärder som anges är att ventilationsintag till byggnaden placeras på den sida av byggnaden som vetter bort från järnvägen. Ventilationssystemet bör även vara avstängningsbart. Denna åtgärd minskar konsekvenserna vid en eventuell brand eller utsläpp av giftig gas. Utrymning från byggnaden ska kunna ske i riktning bort från järnvägen. Dessutom anges att en mur, skyddsvall eller bullerplank installeras intill järnvägen och utförs tätslutande i underkant för att begränsa spridning av brandfarlig vätska mot planområdet. Vidare föreslår utredningen att fasader upp till 30 m från järnvägen, som vetter mot järnvägen, utförs i obrännbart material och fönster i brandteknisk klass EI 30. Det minskar påtagligt sannolikheten för spridning av brand till byggnaden i händelse av en olycka på järnvägen. I utredningen anges att placering av balkonger och en takterrass i riktning mot järnvägen anses vara acceptabelt ur risksynpunkt. Detta motiveras med att de som vistas här har nära till säkerhet och förväntas vara vakna. Man anger att om balkonger och takterrass placeras i riktning mot järnvägen mäts avståndet till järnvägen från dess yttre kant.

Riskutredning Kvarngärdet 62:2, ändring av verksamhet från kontor till hotell

Avståndet mellan den befintliga byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 och järnvägen är 24 m. Resultatet av utredningens beräkningar visar att risknivån ej är försumbar om hela byggnaden byggs om till hotellverksamhet. Om säkerhetshöjande åtgärder vidtas anges att hotellverksamhet kan placeras som närmst 27 m från järnvägen. De åtgärder som presenteras är att ventilationsintag till byggnaden placeras på den sida av byggnaden som vetter bort från järnvägen, att utrymning av byggnaden sker i riktning bort från järnvägen samt att en mur, skyddsvall eller bullerplank uppförs intill spåren och utförs tätslutande i underkant för att begränsa spridningen av brandfarlig vätska mot planområdet i händelse av olycka. Om inga åtgärder vidtas anges att hotellverksamhet kan tillåtas som närmst 30 m från järnvägen.

Eftersom att hotellverksamhet ur risksynpunkt inte bör ersätta hela den nuvarande kontorsverksamheten kommer den del av byggnaden som ligger närmast järnvägen att fortsatt utgöra kontorsverksamhet. För hotellverksamheten innebär detta att det bildas ett naturligt skydd mot exempelvis bränder intill järnvägen och möjligen även mot påkörning.

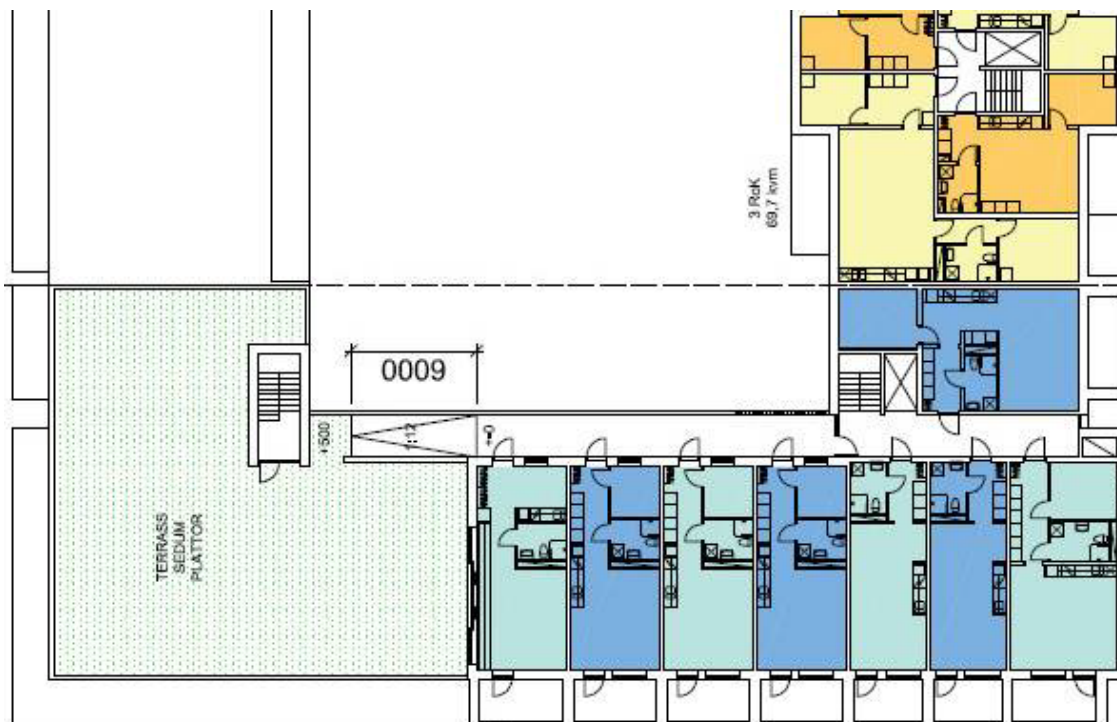
Avståndet mellan närmsta spårmittpunkt och byggrätt för bostäder samt hotellverksamhet är 30 meter. Dessutom ska säkerhetshöjande åtgärder vidtas för bebyggelsen. Avståndet 30 meter (till skillnad från 27 meter som anges i utredningarna) grundar sig i en sammanvägd bedömning av de riskutredningar som tagits fram tillsammans med andra kommunala förvaltningars bedömning. Området mellan järnvägen och bebyggelsen ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ytan kan däremot vara lämplig att nyttja för t.ex. cykelparkering. Risknivån bedöms vara acceptabel i förhållande till nyttan med att bebygga området, förutsatt att riskförebyggande åtgärder vidtas.

b₁ *Detaljplanen reglerar följande säkerhetshöjande åtgärder att införa i detaljplanen 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.*
- *Ventilationen 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 tättslutande i underkant för att undvika avrinning av brandfarliga vätskor mot planområdet och för att minimera utbredning av eventuell pölbrand. (Se avsnittet *Buller och vibrationer*).

Balkonger samt en takterrass för bostadsbebyggelsen tillåts att uppföras i riktning mot järnvägen. I detaljplanen tillåts både balkonger och takterrassen att uppföras bortom 30 meter från järnvägen. Risnivån bedöms även här vara acceptabel mot nyttan att skapa en god boendemiljö med plats för utevistelse i ett gott solläge. De som vistas på balkongerna har nära till säkerhet samt förväntas vara vakna. Takterrassen föreslås 5 våningar upp och härifrån finns två utrymningsvägar i riktning bort från järnvägen (se illustration nedan). Samtliga boende har dessutom tillgång till en privat eller gemensam uteplats i riktning bort från järnvägen.



Illustrationen visar takterrassen som föreslås i det sydvästra hörnet av kvarteret. Härifrån finns två utrymningsvägar i riktning bort från järnvägen, en genom ett av trapphusen och en via en ramp och loftgång. (Illustration av Vera Arkitekter)

Luftföroreningar

Vattholmavägen och Råbyvägen är de mest trafikerade vägarna i närheten av planområdet. Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund gjorde 2010 en översiktlig kartläggning över kvävedioxid och PM10 i Uppsala tätort. Vattholmavägen är den väg i närheten av planområdet med de högsta värdena enligt kartläggningen. Här uppgår dygnsmedelvärdet för NO₂ till 48–60 µg/m³ och för PM10 till 35–50 µg/m³. För NO₂ överskrids miljö kvalitetsnormerna vid värden över 60 µg/m³ och för PM10 vid värden över 50 µg/m³. Enligt kartläggningen ligger därmed inte planområdet i närheten av en väg där miljö kvalitetsnormen för NO₂ respektive PM10 överskrids.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. Då fastigheterna är tänkta för bostadsändamål ska nivån för känslig markanvändning (KM) uppnås. Utredningen har tagits fram av Bjerking i november 2014.

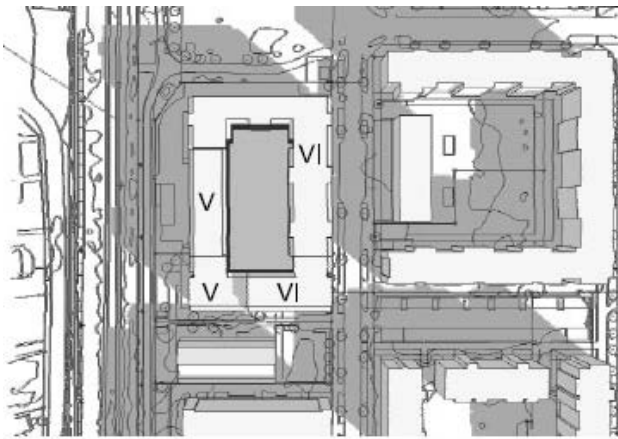
I samband med provtagningen noterades spår av asfalt i en av punkterna och metallrester och tegel i flera punkter. De leriga fyllnadsmassorna på båda fastigheterna visade förekomst av metallskrot och spår av bland annat tegel. Analysresultaten visade att det leriga fyllnadsmaterialet överskrider kraven för markkvalitet *känslig markanvändning (KM)* avseende metaller, PAH och PCB. I tre av de analyserade proverna från olika punkter överskreds även gränsen för farligt avfall med avseende på PAH i en punkt och metaller i de övriga två punkterna. Analysen av markvatten visade på detektioner av metaller samt ftalaterna dietylftalat (DPE) och di-butylftalat (DBP). Zink-, nickel- och blyhalterna i vattenprovet var höga jämfört med bedömningsgrunder för grundvatten och övriga metallhalter var låga eller måttliga. Utredningen anger att eftersom fyllnadsmassorna utgör ytliga marklager sker en direkt exponering för människor, och bedömningen görs att området måste åtgärdas. Det sker förslagsvis genom urschaktning av de förorenade massorna. Om åtgärderna vidtas bedöms riktvärdena för känslig markanvändning, KM, vara tillämpbara. Markens lämplighet för ändrad markanvändning till bostadsändamål ska därför säkerställas genom att marken saneras från eventuella markföroreningar.

Översvämning

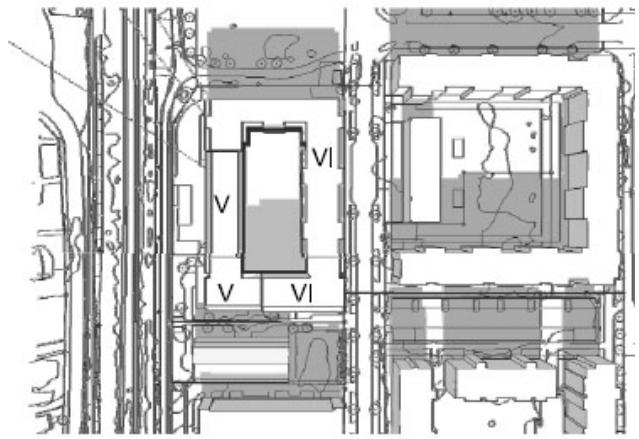
Planområdet är beläget i anslutning till det område som kan översvämmas vid 100- och 200-årsflöden, enligt beräkningar från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Hela planområdet ligger inom MBS:s högsta beräknade flöde. Lägsta markhöjd inom planområdet är +8,4 meter över nollplanet. Markhöjder över +8,2 meter över nollplanet hamnar ovanför nivån för 100- och 200-årsflödet. Garage bör byggas på ett sådant sätt att de kan klara av eventuella översvämningar. En översvämningssituation bedöms inte medföra stora risker för människors hälsa och säkerhet inom planområdet.

Sol och skugga

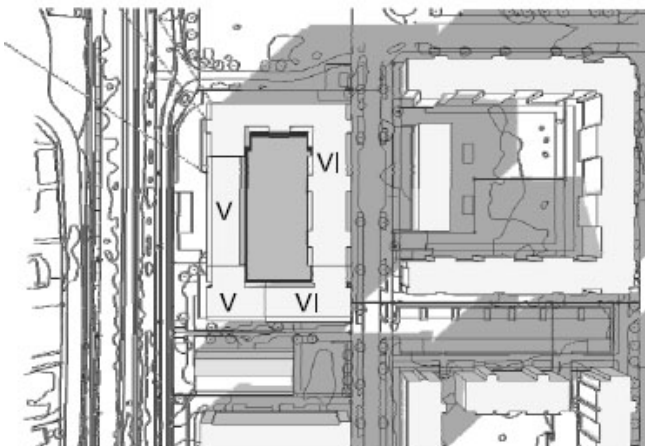
Bilderna nedan visar solinstrålningen under vårsolståndet från olika tidpunkter, den sista bilden utgår från sommarsolståndet. Solstudien utgår från de högsta våningsantalen som detaljplanen möjliggör.



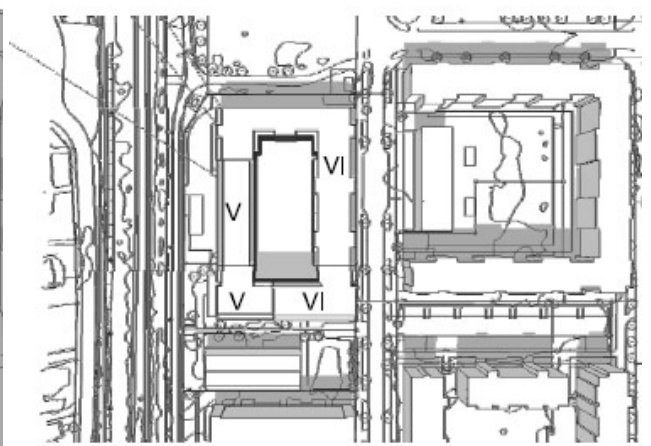
Vårdagjämning 20/3 kl. 9:00



Vårdagjämning 20/3 kl. 12:00



Vårdagjämning 20/3 kl. 15:00



Sommarsolståndet 20/6 kl. 12:00

Solstudie. (Illustrationer av Vera Arkitekter)

Solstudien visar att den norra delen av gården kommer att ha god solstrålning mitt på dagen under vårdagjämningen. Kl. 15 är gården skuggad och byggnaderna skuggar då även delar av det befintliga bostadskvarteret i öster. I övrigt visar solstudien att en utbyggnad enligt detaljplanen medför begränsad skuggning på omgivningen. Skuggningen ökar främst på gatumark samt i delar av den planerade parken i norr. Kvarteret ges ett lägre våningsantal mot sydväst för att skapa förutsättningar för bättre ljusinsläpp på gården. Mitt på dagen under sommarsolståndet är näst intill hela gården solbelyst. Fasaden mot väster har mycket goda solförhållanden och här möjliggörs balkonger samt en takterrass.

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

El och värme

Det finns en elnätstation norr om planområdet. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte nätstationen. Denna är dimensionerad för att klara den framtida belastningen från bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet. Någon ytterligare elnätstation behövs därmed inte inom planområdet.

Det finns ledningar för fjärrvärme i nära anslutning till planområdet vilket skapar goda förutsättningar att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Det finns även andra ledningar i nära anslutning till planområdet och utgångspunkten är att dessa ska kunna ligga kvar i sina befintliga lägen.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Detaljplanen förses med ett u-område i den norra delen av planområdet för att säkerställa ett skydd för befintliga allmännyttiga ledningar och anslutningspunkter.

Uppsala kommun har belysningsstolpar bl.a. utmed Portalgatan. Det är möjligt att någon av dessa kan behöva flyttas för att nya in- och utfarter ska kunna förläggas i de skisserade lägena.

Dagvatten, vatten och avlopp

Dagvattnet bör i första hand hanteras lokalt på tomten. Området kan kopplas till befintliga dagvattenledningar, men fördröjning ska först ske lokalt för att jämna ut flödet vid kraftig nederbörd. Planområdet är i nuläget bebyggt och hårdgjort. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka de hårdgjorda ytorna så att dagvattenflödet ökar. Dagvattnet bedöms inte bli hårt smutsat eftersom området i huvudsak ska användas för bostadsändamål. Förorenade jordmassor kommer även att schaktas bort från platsen, vilket bör leda till att dagvattnet blir mindre smutsat än idag. Större delen av de nuvarande markparkeringarna inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1 ersätts av parkering i garage under mark.

Fastigheterna har serviser för vatten och avlopp ut mot Portalgatan. Kvarngärdet 1:18 och 62:1 har serviser för vatten, spillvatten och dagvatten, medan Kvarngärdet 62:2 bara har serviser för vatten. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att recipienten Fyrisån överskrider miljö kvalitetsnormerna för vatten. Fyrisån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan

Planområdet ligger inom området för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan. Det finns mycket goda eller utmärkta uttagmöjligheter 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.

Kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar finns i Portalgatan och i gång- och cykelvägen utmed järnvägen.

Avfallshantering

För bostadsbebyggelsen ordnas två hämtställen för avfall integrerade i bostadsbyggnaden mot Portalgatan och hämtning av avfall sker från gatan. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än

50 meter. För byggnaden med lägenhets hotell och kontor ordnas ett avfallsutrymme mot Portalgatan och hämtningen kan även här ske från gatan. Avfallshanteringen ska följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Detta innebär att avståndet från sopbilens lastplats till avfallsutrymmet ska vara högst 10 meter. Denna sträcka ska även vara plan, hårdgjord och halkfri, samt fri från nivåskillnader. Avfallshanteringen visas i illustrationsplanerna i kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

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 (parkmark och gång- och cykelväg) 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 fastighetsägaren. I denna detaljplan samverkar tre fastighetsägare för åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Ett buller- och riskreducerande plank ska uppföras mot järnvägen, i den västra delen av planområdet. Genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet klarlägger ansvarsfördelning mellan parterna vad gäller projektering, uppförande, finansiering och förvaltning av planket. Kommunen ska sedan komma överens med respektive byggherre i ett exploateringsavtal att kostnaden för planket, utmed den sträcka som motsvarar byggherrens nytta av detta, ska tas ut genom en exploateringskostnad.

Exploateringsavtal

Kommunen ska upprätta ett exploateringsavtal med respektive byggherre. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat reglera kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Exploateringsavgiften som tas ut av respektive byggherre baseras på en fast avgift multiplicerat med den utökade byggrätten (bruttoarea, BTA) projektet ger. Avgiften per kvadratmeter BTA baseras på uppgifter kring förväntade kostnader för anläggande av allmänna platser och beräknad utökad byggrätt som tagits fram i programskedet för Kapellgården. Samma princip har använts i tidigare detaljplanarbeten inom programområdet. Utöver detta tar kommunen ut en exploateringsavgift för ett buller- och riskreducerande plank.

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Geoteknik och vattenskyddsområde

Byggherrarna bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Planområdet ligger inom grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan samt inom det yttre vattenskyddsområdet. Enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet får markarbeten inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Tillstånd söks hos länsstyrelsen.

Dagvatten

Dagvatten kan avledas i det kommunala dagvattennät som finns i gatorna. Byggherrarna ansvarar för att utreda förutsättningar för och tekniska lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. Då fastigheterna är tänkta för bostadsändamål ska nivån för känslig markanvändning (KM) uppnås. Utredningen har tagits fram av Bjerking, daterad 2014-11-28. Utredningen visar förekomster av markföroreningar inom planområdet. Markens lämplighet för ändrad användning ska därför säkerställas genom att marken saneras från eventuella markföroreningar.

Byggskedet

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

Ledningar

Det finns ett flertal ledningar som berör planområdet och målsättningen är att dessa ska ligga kvar i sina befintliga lägen.

Berörda ledningsägare inom eller intill planområdet:

Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall AB Värme Uppsala
Vattenfall Eldistribution AB
Skanova
Borderlight AB
IP-Only
Uppsala kommun belysning

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger respektive byggherre 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.

Ekonomiska frågor

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

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Plangränsen sammanfaller med fastighetsgräns mot kommunal mark i norr och öst. I söder sammanfaller plangränsen med fastighetsgräns mot fastigheten Kvarngärdet 1:6. I väst planläggs delar av fastigheten Kvarngärdet 1:21 som ägs av Uppsala kommun och Dragarbrunn 32:1 som ägs av Trafikverket.

Upplåtelseformen för bostäder inom kvarteren förväntas att bli hyresrätter inom Kvarngärdet 1:8 och bostadsrätter inom fastigheten Kvarngärdet 62:1. Den delen av planområdet där upplåtelseformen är bostadsrätter kan komma att delas in i fler fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. P.g.a. fastighetens begränsade storlek är det dock troligt att denna behålls som en fastighet.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärd som berör två eller fler fastighetsägare kan sökas av någon av fastighetsägarna.

I detaljplanen är ett stråk utmed järnvägen utlagt som parkmark (allmänt tillgänglig mark) med kommunalt huvudmannaskap. Inom området finns idag befintlig gång- och cykelväg vilken kommer att finnas kvar. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva och iordningställa den allmänna platsmarken.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innebär att en gemensam angöringsväg för in- och utfart till kvarteren bildas. Vägen fungerar också som en räddningsväg för utryckningsfordon. Förvaltningen och vad som ska gälla kring denna ska formaliseras genom att en gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

Inom Uppsalahems fastighet Kvarngärdet 1:8 och Riksbyggens fastighet Kvarngärdet 62:1 kommer ett parkeringsgarage under mark och en bostadsgård anläggas som ska vara gemensamma för boende i Uppsalahems och Riksbyggens bostäder. Förvaltningen och vad som ska gälla kring detta ska formaliseras genom att en gemensamhetsanläggning bildas mellan fastighetsägarna.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. En anläggning som används gemensamt av två eller flera fastighetsägare får utgöra föremål för bildande av en gemensamhetsanläggning. Ansökan om åtgärden kan göras av någon av de fastigheter som ska ingå i denna.

Kostnader för gemensamhetsanläggningen delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättning. För samtliga kostnader förknippade med bildande av gemensamhetsanläggning svarar ägare till fastighet som ska ingå i en sådan.

Förrättningskostnader

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

Ersättningen för marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt överenskommelse, alternativt genom förrättningsbeslut.

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.

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. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna. Nollalternativet inom planområdet är att befintliga verksamheter för kontor- och småindustri finns kvar.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planområdet ligger i stadsdelen Kapellgården som omvandlas från småindustriområde till bostadsområde. Flera bostadskvarter är i nuläget färdigställda och utgör en tydlig kvartersstad. Bostadsbebyggelsen inom detaljplanen innebär en fortsättning på Kapellgårdens kvartersutveckling. Dessutom tillskapas en verksamhetslokal som kan bidra till stadsliv och att området befolkas även dagtid. Utvecklingen av byggnaden inom fastigheten Kvarngården 62:2 till hotellverksamhet bryter av kvartersstrukturen och skapar en variation i bostadsområdet.

Kulturarv

Svartbäcken, som ligger på andra sidan järnvägen, är av riksintresse för kulturmiljön. Eftersom Kapellgården till stora delar redan är bebyggt bedöms påverkan på kulturmiljön vara liten.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet berör inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Marken inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och Kvarngärdet 62:1 kommer att saneras från markföroreningar. Planområdet är i nuläget bebyggt och hårdgjort. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka de hårdgjorda ytorna så att dagvattenflödet ökar. Dagvattnet bedöms inte bli hårt smutsat eftersom området i huvudsak ska användas för bostadsändamål. I och med att förorenade jordmassor kommer att schaktas bort från platsen, bör detta leda till att dagvattnet blir mindre smutsat än vad det är idag. I övrigt ingen påverkan.

Resurshushållning

En intensivare markanvändning inom Kapellgärdet medför ett gott utnyttjande av befintliga samhällsresurser såsom infrastruktur.

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet och inom grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan. Enligt en bedömning av områdets sårbarhet är det låg risk att grundvattnet ska påverkas av föroreningar p.g.a. tjocka lerlager.

Hälsa och säkerhet

För hälsa inom planområdet se kapitel "Hälsa och säkerhet". Se även bilagd bullerutredning samt riskutredningar.

Planområdet berörs av buller, vibrationer och risker från järnvägen i väster. Planen har ingen påverkan på hälsa och säkerhet utanför planområdet, men kan förbättra ljudmiljön utmed Portalgatan i och med att de nya byggnaderna utgör en bullerskärm.

Sociala aspekter

Mötesplatser, stadsliv och trygghet

En utveckling inom planen innebär att området blir mer befolkat. Planen innebär ett tillskapande av en besöksverksamhet i form av ett lägenhetshotell och minst en verksamhetslokal ska även finnas i bostadskvarterets bottenvåning. Detta kan bidra till att skapa mötesplatser i området och även öka tryggheten.

Tillgänglighet

En genomförande av detaljplanen påverkar inte tillgängligheten i stadsdelen.

Barnperspektiv

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. Planområdet ligger intill en planerad park i norr, Portalparken. Planen skapar goda möjligheter att enkelt röra sig mellan bostaden, gården och Portalparken. På andra sidan Vattholmavägen, i Kvarngärdet, ligger Kapellgärdesparken som har rustats upp med bl.a. nya lektytor och en skatepark.

Den närmsta befintliga grundskolan är Uppsala Montessoriskola i Kvarngärdet. Det råder brist på förskolor i Kapellgärdet. De närmsta befintliga förskolorna finns i Svartbäcken och Kvarngärdet.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen från 2010.

Miljöbalken

Miljöbalken 3 kap.

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 riksintressena transporter och infrastruktur eftersom planområdet ligger intill ostkustbanan. Detaljplanen har anpassats genom att markanvändning och byggrätter placerats och utformats utifrån risk- och bullersituationen.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Miljöbalken kap. 4

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, och detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Miljöbalken kap. 5

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planområdet är inte beläget i närheten av vägar där miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Miljöbalken kap. 7

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet. Den tillkommande verksamheten utgör i sig inget hot mot vattenskyddet. Marken kommer att saneras från markföroreningar och dessutom måste tillkommande bebyggelse anpassas till vattenskyddsföreskrifterna. Detaljplanen ligger även inom grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan. Området ligger med tjocka lerlager och den tillkommande verksamheten bedöms inte påverka magasinet. Detaljplanen kan beröra det generella biotopskyddet eftersom enstaka träd måste tas bort. En bedömning har gjorts att träden har en för liten stamdiameter och är för unga för att omfattas av det allmänna biotopskyddet. Om en senare bedömning visar att träden är skyddade behöver dispens sökas hos länsstyrelsen för att ta ner dessa. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala 2015-06-17

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt

Datum
2015-06-22Diarienummer
PLA 2012–20232**Detaljplan för del av kv Takryttaren**

Enkelt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

HyresgästföreningarHyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder**Kommunala nämnder, förvaltningar m.fl.**Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden**Intresseföreningar och sammanslutningar**Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige**Övriga**Borderlight AB
Försvarsmakten
IP-Only
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Trafikverket Region Öst
Upplands Energi AB
Uppsala Stadsnät AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Uppsala Vatten och Avfall AB

Upplandsmuseet

För kännedom

Sökanden

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov

Stadsbyggnadsförvaltningen, Fastighet och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen, Gata, Park och Natur

Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden