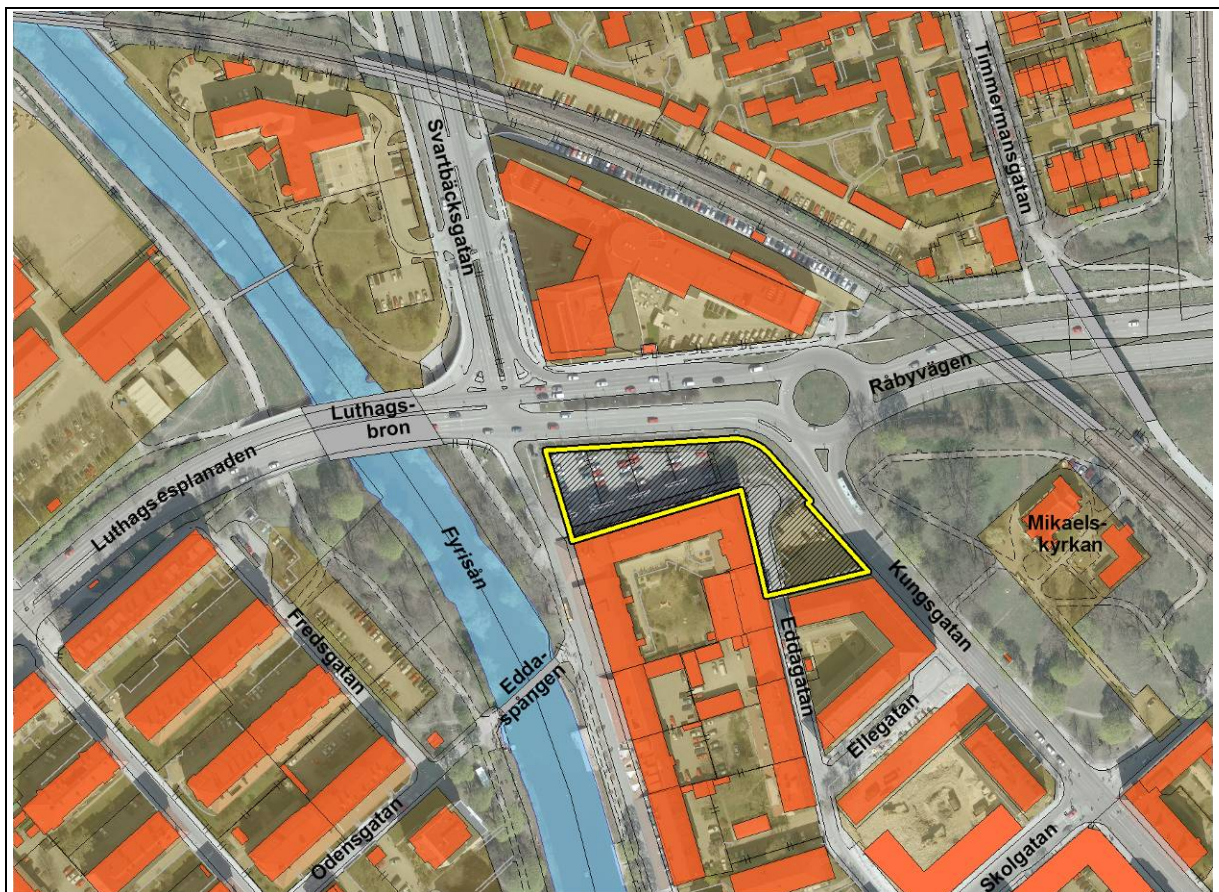


Diarienummer
2012/20126-1



Detaljplan för del av kv Ambulansen m.fl. Normalt planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 14 januari och 4 februari 2014



Handläggare:

Brita Christiansen, telefon: 018- 727 46 08, e-post: brita.christiansen@ uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12

Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

www. uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	1
Granskningshandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
Miljöbalken 7 kap	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Stadsbild	8
Kulturarv	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Förändringar	10
Friytor	13
Offentlig och kommersiell service	13
Tillgänglighet för funktionshindrade	13
Trafik och tillgänglighet	14
Hälsa och säkerhet	19
Mark och geoteknik	23
Teknisk försörjning	24
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	28
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	29
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	31
Översiktsplan	31
Miljöbalken	31

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Luftutredning
- Solstudier

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på Kommuninformationen i Stads-
huset och stadsbiblioteket. 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 till
exempel 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 för-
ändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att
kunna tolka plankartan.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete
med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande plankonsult
för detaljplanehandlingar har varit White arkitekter.

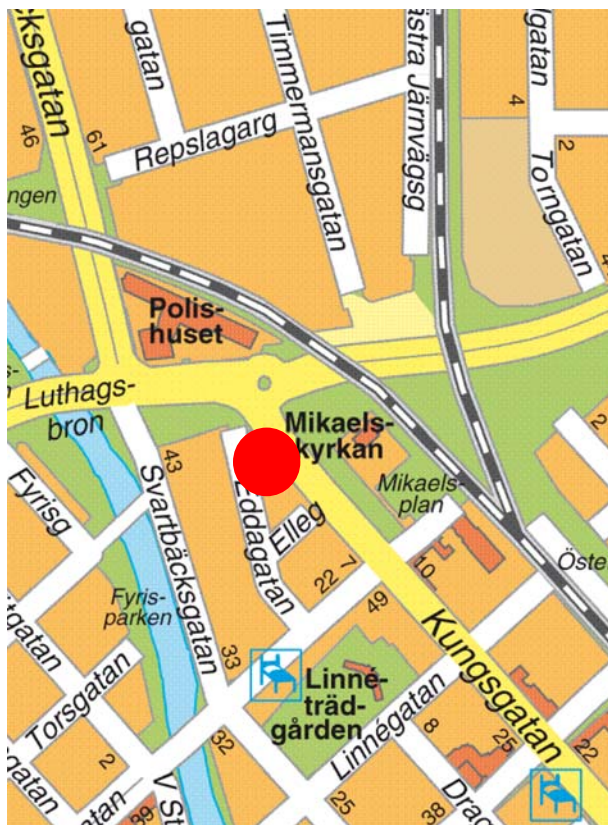
Illustrationer och solstudie har gjorts av White arkitekter.

Bullerutredning har gjorts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Luftutredning har gjorts av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus i sex och åtta våningar inom fastigheten Svartbäcken 1:18 samt del av Svartbäcken 46:7. Projektet som ligger till grund för planen innehåller cirka 60 mindre lägenheter samt lokaler för verksamheter i bottenvåningen mot Råbyvägen och Kungsgatan. Planläggningen innebär ett tillskott av bostäder i ett centralt läge. Marken som föreslås bebyggas är idag en privat parkeringsplats samt del av vändplanen till Eddagatan. Vändplanen ersätts med en förlängning av Eddagatan mot Svartbäcksgatan, där del av Svartbäcken 53:3 ingår.



Orienteringskarta. Planområdet markerat i rött.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad K 40 A. Planen berör även miljö kvalitetsnormer för luft enligt 5 kap eftersom området ligger vid Kungsgatan som har höga halter av luftföroreningar. Planen berör dessutom miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning daterad 2013-02-04 har upprättats i samband med samrådet. Sammantaget visade bedömningen att det kan finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller planförslagets inverkan på stadsbilden beroende på utformningen av byggnaden mot Kungsgatan och Råbyvägen. Behovsbedömningen visade också på att det kan finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller hälsa och säkerhet, eftersom planområdet är utsatt för trafikbuller

och luftföroreningar samt ligger inom område med översvämningsrisk.

I detaljplanarbetet har hänsyn tagits för att undvika betydande negativ påverkan. Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommuninformation och på Uppsala kommuns webbsida)

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kv. Ambulansen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden beslutade i samband med samrådsbeslut 2013-02-21 att planen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen översändes till Länsstyrelsen för samråd i november 2012. Länsstyrelsen delade då inte kommunens bedömning och meddelade i sitt yttrande, daterat 2013-01-31, att man bedömde att ett genomförande av detaljplan för kv Ambulansen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan med avseende på risken för att miljö kvalitetsnormerna för luft skulle överskridas.

En luftutredning, som omfattar både detaljplan för del av kv Ambulansen m.fl. och detaljplan för Mikaelplan, har sedan dess tagits fram (daterad 2012-11-29). Utredningens beräknade halter av partiklar och kvävedioxid för scenariot år 2015 visar att miljö kvalitetsnormen klaras vid planerade bostäder och i områden där människor förväntas vistas.

Efter att Länsstyrelsen tagit del av utredningen meddelar de i samrådsyttrandet (daterat 2013-05-21) att de bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljöbalken 7 kap

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Planen ligger även inom strandskyddsområde.

Strandskydd

Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet inom 100 meter från strandlinjen.

Planområdet omfattas för närvarande inte av strandskydd då det är planlagt. När den nya detaljplanen vinner laga kraft, upphävs den gällande detaljplanen och strandskydd införs automatiskt. Kommunen kan sedan upphäva strandskyddet om särskilda skäl finns enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §. För ett upphävande ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

a₁

Strandskyddet är upphävt

Eftersom strandskydd gäller längs Fyrisån, upphävs detta inom planområdet för att ett genomförande av planen ska vara möjligt. Det område som berörs av strandskyddet är idag en gångväg och en parkeringsplats (Svartbäcken 53:3). Förändringen som sker i denna del är att infartsvägen ändras till allmän lokal-gata och att parkeringen utökas med 8 platser inom vägområde.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av stadskärnan eftersom Svartbäcksgatan i översiktsplanen pekas ut som ett stadsstråk. Stadsstråken ska prioriteras för tillskott av boende och verksamheter. Områden kring dessa stråk ska utvecklas till att få en innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner. En bebyggelseutveckling av planområdet är därmed viktig för att binda samman centrala Uppsala med omkringliggande stadsdelar. Parkeringen behövs för den befintliga bostadsbebyggelsen på fastigheten Svartbäcken 53:3. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet. Zonen närmast Fyrisån, på andra sidan Svartbäcksgatan, ingår inte i planområdet och här upphävs inte strandskyddet. Det finns en fri passage, ett gångstråk, utmed ån som är planlagd som park.



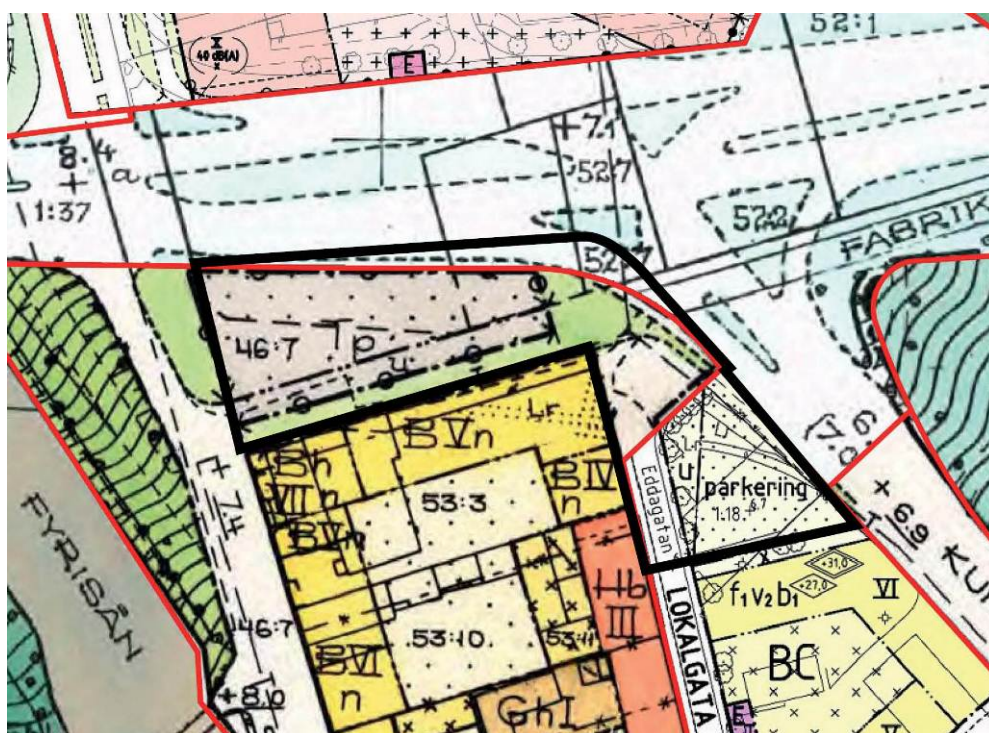
Karta som visar avgränsning av strandskyddet, 100 meter från Fyrisån, markerat med en blå linje. Området som enligt planförslaget kommer att bebyggas omfattas inte av strandskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen 2010 ligger planområdet inom stadsväven inom vilken förändringar förutsätts ske i riktning mot en intensivare markanvändning.

Området pekats även ut som ”större nytt utvecklingsområde, stadskärnan och innerstaden”, där förändringstrycket är starkt. Inslaget av bostäder bör här öka i de delar där sådana saknas för att stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet. Stadslivet prioriteras i hela stadskärnan genom att lokaler för verksamheter och besöksfunktioner säkras i bottenvåningarna. Viktiga siktlinjer ska värnas.



Gällande planer, planområdet markerat med svart heldragen linje

Gällande detalplaner

För Svartbäcken 1:18 gäller detaljplan för Kv Brandstationen (diariern 2000/20073, laga kraft 2005-04-20). Området är planlagt som kvartersmark och ska användas för parkering till bostäder och centrumändamål. En del av området ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2015-04-20. Motivet till att ändra planen före genomförandetidens utgång är att området idag har låg exploatering i förhållande till sitt fördelaktiga läge inom stadskärnan, där översiktsplanens intention är att öka inslaget av bostäder.

En mindre del av det som idag är parkering i planens norra del, ingår i detaljplan för kvarteret Edda, 35F (fastställd 1976-04-05) och är planlagt som gatumark/gatuplantering. För övriga delar av planområdet gäller Stadsplan för kvarteret Edda m fl, 35H (fastställd 1983-07-21). Parkeringen norr om bostäderna i kvarteret Edda (Svartbäcken 53:3) är planlagd som kvartersmark för

parkering. Mellan bostäderna och parkeringen är det planlagt för ett allmänt gång- och cykelstråk. Parkeringen är omgärdad av utfartsförbud och utfart är endast tillåten på en viss sträcka mot Svartbäcksgatan. Vändplanen vid Eddagatan är planlagd som gata.

STADSBYGGNADSVISION

Visionen är att skapa en tydlig och arkitektoniskt intressant entré till Uppsalas stadskärna. Det ska vara enkelt och tydligt att röra sig till fots från Kungsgatan via Eddagatan till Svartbäcksgatan och Fyrisån.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger utmed Eddagatan, Svartbäcksgatan och Kungsgatans norra ände, vid korsningen Luthagsesplanaden/Råbyvägen och utgör entré till Uppsalas stadskärna.

Areal

Hela planområdet omfattar cirka 4500 kvadratmeter, varav 1500 kvadratmeter utgörs av den del som förslås innehålla bostäder.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Svartbäcken 1:18 som ägs av ALM Equity AB, Svartbäcken 53:3 som ägs av bostadsrättsföreningen Beckasinen samt del av Svartbäcken 46:7 som ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Tidplanen är att byggnationen av bostäder ska kunna påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats vilket tidigast beräknas kunna ske under andra halvåret 2014.

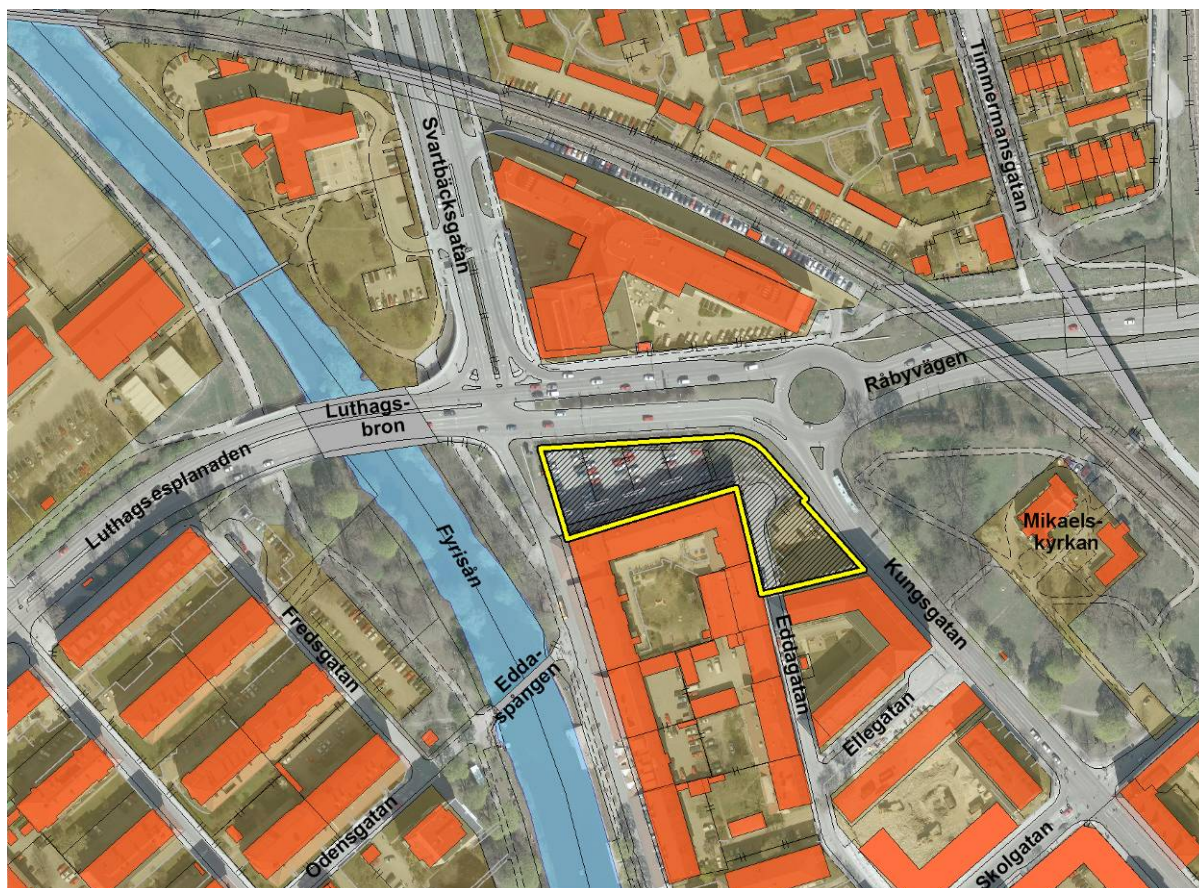
Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planområdet ligger centralt där det ständigt sker förändringar i markanspråk.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i kanten av stadskärnan och angränsar till bostadskvarter med inslag av verksamheter. Söder om planområdet låg tidigare en brandstation som delvis är bevarad och ombyggd till bostäder. På den återstående marken har det byggts flerbostadshus och det pågår nybyggnad av ytterligare bostadshus. Norr om Råbyvägen ligger polishuset, en byggnad i tio våningar. Öster om planområdet ligger Mikaelspan som är en park runt om Mikaelskyrkan. På Mikaelspan pågår planarbete för att tillåta nybyggnad av flerbostadshus på delar av parkmarken.

Idag används planområdet som parkering, infart och vändplan.



Karta som visar planområdet inramat med en gul linje.



Foto som visar planområdet sett från Råbyvägen. Planområdet är till höger i bilden.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgör entré till Uppsalas stadskärna från den norra sidan. Området är splittrat med stora ytor för parkeringar. Häckar och trädplantering bidrar till en viss inramning av parkeringen mot Råbyvägen. För de som närmar sig planområdet längs Kungsgatan från söder präglas stadsbilden av en kvartersstruktur med byggnader i gatuliv.

Förändringar

Stadsbilden kommer att förändras utmed Kungsgatan och Råbyvägen. Den föreslagna bebyggelsen i upp till åtta våningar skapar en ny entré till Uppsalas stadskärna från nordväst. I de delar av huset som vänder sig mot Råbyvägen och Kungsgatan planeras lokaler i bottenvåningen vilket kan bidra till ett mer levande gaturum.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård K 40A, Uppsala stad. Som motiv för riksintresset anges bland annat stad präglad av kungamakt, kyrka och lärdomsinstitutioner. Vidare berör planområdet fast fornlämning, ett större avgränsat område inom Uppsalas innerstad som skyddas genom Kulturminneslagen 2 kap (Raä 88).

Förändringar

Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård. Siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadens märkesbyggnader bedöms inte påverkas.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt. Planområdet gränsar till ett putsat flerbostadshus i sex våningar och till flerbostadshus med tegelfasader i fem och sju våningar. Norr om planområdet ligger polishuset i tio våningar med putsade fasader och stora glaspartier.



Foto som visar Eddagatans vändplan och kv Ambulansen med Uppsalahems flerbostadshus i fonden.



Foto som visar planområdet och omgivande bebyggelse. Kungsgatan till höger i bilden. Polishuset vid Råbyvägen/Svartbäcksgatan syns i fonden.



Foto som visar befintlig bebyggelse mot Råbyvägen i fem och sju våningar, Brf Beckasinen. Svartbäcksgatan till höger.

Förändringar

Planen ger möjlighet att bebygga parkeringsplatsen utmed Eddagatan med bostäder och lokaler för centrumändamål. Det aktuella projektet innehåller cirka 60 mindre lägenheter samt lokaler i bottenvåningen.

- B** *Bostäder*
Beteckningen används för de befintliga bostäderna i kvarteret Edda.
- P** *Parkering*
Beteckningen används för parkering som tillhör Brf Beckasinen. Parkeringsplatserna behövs för att tillgodose de befintliga bostädernas behov av parkering.
- BC** *Bostäder, centrumändamål. Minst hälften av bottenvåningen ska användas för centrumändamål. Övriga delar av byggnaden får användas för centrumändamål.*
Avsikten är att ge en flexibel användning så att byggnaden kan användas för såväl bostäder som centrumändamål. I centrumändamål ingår butiker, kontor, hotell och samlingslokaler. Publika lokaler i bottenvåningen kan bidra till ett mer levande gaturum utmed Kungsgatan och Råbyvägen.
- p** *Byggnaden ska placeras utefter byggrättsgräns mot gata.*
Syftet är att byggnaden ska placeras i gatuliv för att åstadkomma ett tydligt gaturum.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Högsta tillåtna nockhöjd begränsas för att utöver våningsantalet begränsa höjden i förhållande till omgivningen. Höjden relaterar till de senaste detaljplanerna söder om planområdet. För byggrätten i 8 våningar är nockhöjden begränsad till +33,0 och för byggrätten i sex våningar till +28,0 meter över nollplanet. Nockhöjden för sex våningar är relaterad till höjderna i detaljplanen för kvarteret Brandstationen. Befintligt sjuvåningshus i kvarteret Edda bedöms ha en nockhöjd på cirka +29 meter och sexvåningshuset söder om planområdet har en nockhöjd på cirka +30 meter. För upplevelsen från gatan har antalet våningar och fasadens höjd mot gatan större betydelse men en reglering av nockhöjden ger större flexibilitet för olika takformer.

V, VI, VII,
VIII

Högsta tillåtna antal våningar.

Den nya byggnaden får högst innehålla 6 respektive 8 våningar. Avsikten är att byggnaden ska annonsera sig med en högre höjd mot Råbyvägen. Våningsantalet relaterar till byggnaderna runt om som är i 5, 6 och 7 våningar. Planen innehåller även en byggrätt för befintligt bostadshus i 5 och 7 våningar. Den avser att ge byggrätt för befintliga byggnadsdelar som idag ligger på kommunal mark.

V₂

Bottenvåningen ska utformas med en våningshöjd på minst 3,5 meter och med färdigt golv i nivå med gatan. Lokaler ska utformas med entréer vända mot gatan.

För att förstärka den offentliga karaktären ska lokaler i bottenvåningen ha en hög våningshöjd med entrén vänd ut mot gatan. Entrén kan vändas ut mot Ed-dagatan, Kungsgatan eller Råbyvägen.

f₁

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Fasaden ska vara uttrycksfull med en variation i kompositionen. Fasadmateriäl ska huvudsakligen vara av puts och glas med en markerad sockelvåning. Balkonger mot gatan ska placeras minst 3 meter över mark och får kraga ut högst 0,9 meter.

Byggnadens estetiska utformning är viktig eftersom byggnaden kommer att utgöra entré till stadskärnan och synas på långt håll. De viktigaste fasaderna är de som vänder sig ut mot korsningen Råbyvägen-Kungsgatan. Ett tydligt formspråk med hög kvalitet på denna byggnadsvolym gör det möjligt att tillåta inglasade loftgångar mot Kungsgatan. Sockelvåningen bör skilja sig från övriga våningsplan och ha en mer offentlig karaktär.



Illustration som visar planerad bebyggelse, sett från Råbyvägen. (White Arkitekter)



Illustration som visar förslag på ny bebyggelse samt förlängning av Eddagatan. Det nya bostadshuset kommer att ligga i samma fasadliv som befintlig bebyggelse i kvarteret Edda och ger en tydlig entré till Kungsgatan. Planerad bebyggelse på Mikaelplan syns till höger i bilden. (White Arkitekter).

Friytor

Tomten är liten och bristen på friyta kompenseras av närheten till Fyrisån och Mikaelplan. Motivet till att bebygga tomten är att området idag har låg exploatering i förhållande till sitt fördelaktiga läge inom stadskärnan, där översiktsplanens intention är att öka inslaget av bostäder.

gård

Bostadsgård. Plantering och plats för utevistelse ska finnas.

Parkering för motorfordon får inte finnas.

Det finns endast ett litet utrymme för friyta inom planområdet och det är därför viktigt att denna yta planteras och iordningsställs för utevistelse.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger inom stadskärnan med närhet till butiker och kommunal service.

Förändringar

Planen ställer krav på lokaler för verksamheter utmed Kungsgatan och närmast Råbyvägen samt tillåter centrumverksamhet inom hela planområdet. Se ovanstående avsnitt.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom området finns endast mindre nivåskillnader.

Förändringar

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

Trafik och tillgänglighet

Gatunät - utformning och karaktär

Planområdet ligger vid Kungsgatan och Råbyvägen som båda utgör en del av huvudgatunätet. Eddagatan är en lokalgata med infarter till närliggande fastigheter, dess norra ände avslutas idag med en vändplan mot Råbyvägen. Infart till planområdet sker från Eddagatan via Skolgatan.

GATA

Lokaltrafik

Del av Eddagatan ingår i detaljplanen. Planen reglerar gatumark så att vändplanen vid Eddagatans slut övergår till kvartersmark. Gatumarken för gång- och cykelstråk, norr om kvarteret Edda, flyttas ut och breddas för att ge utrymme för att förlänga Eddagatan ut mot Svartbäcksgatan och tillåta biltrafik. Se illustration på sidan 15. Gatumarken närmast bostadshusen i kvarteret Edda övergår till kvartersmark. Denna markremsa är idag delvis bebyggd och delvis planterad med buskar.

Trafikflöden

Enligt prognos för 2020 beräknas Kungsgatan trafikeras med cirka 14 400 fordon per dygn. Råbyvägen (väster om Kungsgatan) trafikeras med 23 900 fordon per dygn.

Kollektivtrafik

Kungsgatan trafikeras med ett flertal busslinjer och det finns en hållplats vid Ellegatan.

Gång- och cykelvägar

Gångförbindelsen mellan Kungsgatan och Svartbäcksgatan är idag otydlig. Kungsgatan avslutas i en cirkulationsplats med Råbyvägen där det inte finns övergångsställ och gångbanor. För att ta sig över Råbyleden till fots eller per cykel ska man använda gång- och cykeltunneln som ligger vid Fyrisån i Svartbäcksgatans förlängning. Från Kungsgatan kan man nå Eddagatan genom Ellegatan eller via den gångbana som finns direkt söder om planområdet. Denna gångbana är enligt gällande detaljplan ett x-område på kvartersmark, vilket innebär att den ska vara öppen för allmän gång och cykeltrafik. Det finns även ett servitut som ger allmänheten rätt att använda den som gångväg. Eddagatan har gångbanor på båda sidor om körbanan. Den västra gångbanan fortsätter runt kvarteret och förbinder Eddagatan med Svartbäcksgatan och Fyrisån. Söder om planområdet längs med Skolgatan går ett gång- och cykelstråk som är en viktig del av cykelvägnätet.

Planen avser att göra sambandet mellan Kungsgatan och gångstråket norrut tydligare. Den innebär att gångbanan utmed Kungsgatans västra sida förlängs så att man kan gå runt den nya byggnaden. Gångbanan mellan Eddagatan och Svartbäcksgatan kommer att finnas kvar men cykeltrafiken kommer att hänvisas till blandtrafik då gatan öppnas för biltrafik och körbanan breddas.

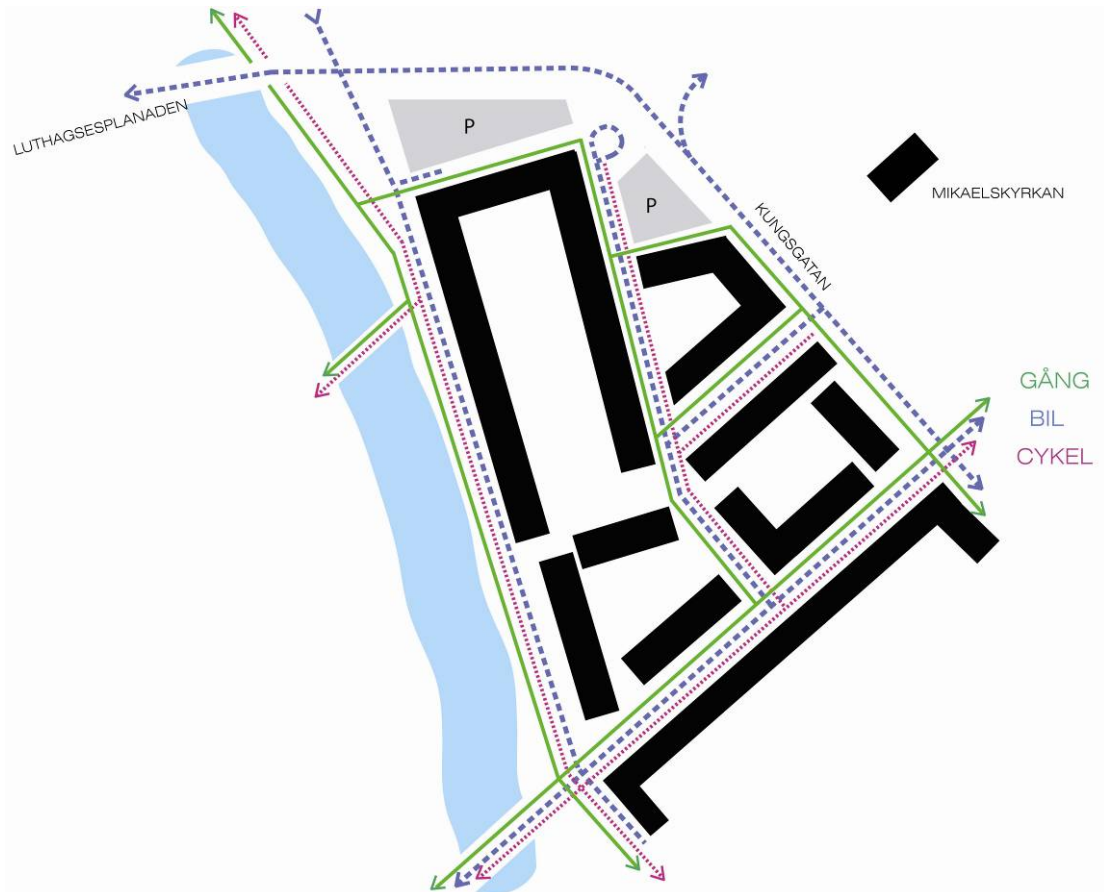


Illustration som visar trafikrörelser i dag.

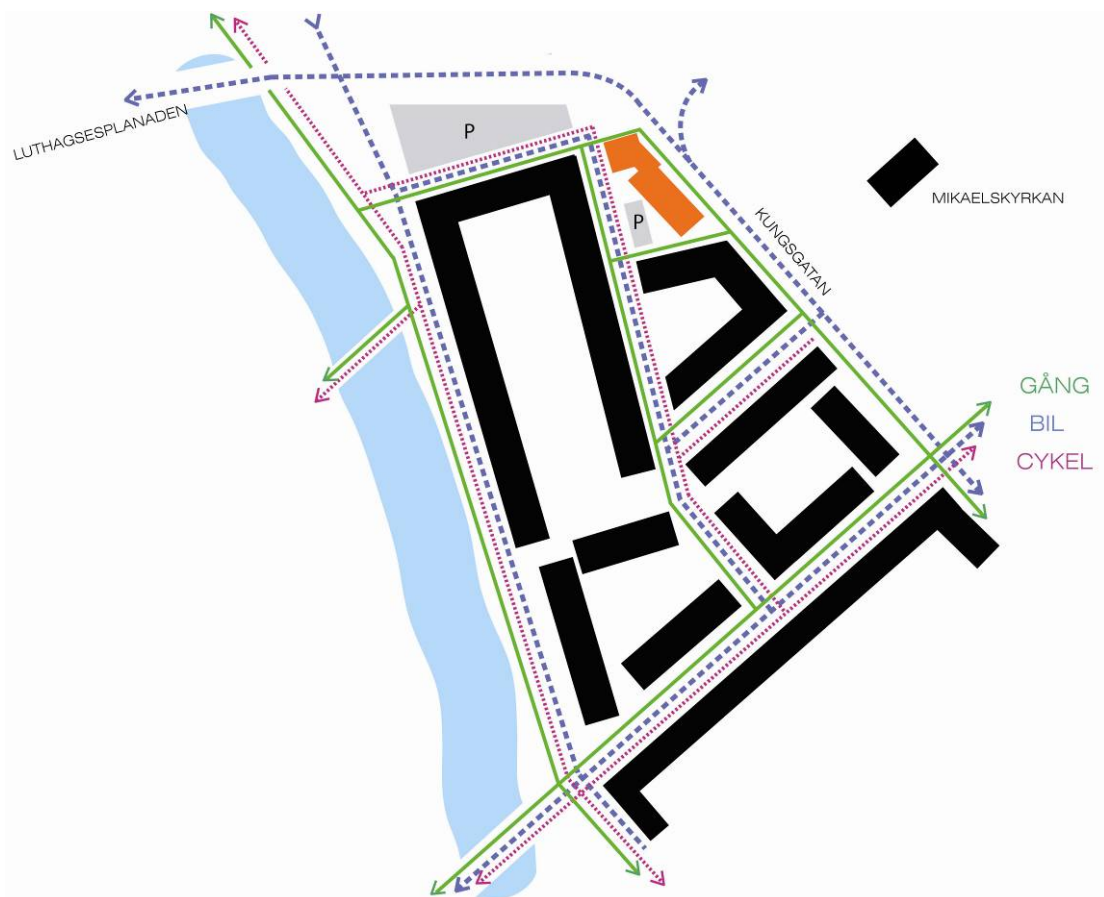


Illustration som visar trafikrörelser efter planens genomförande.



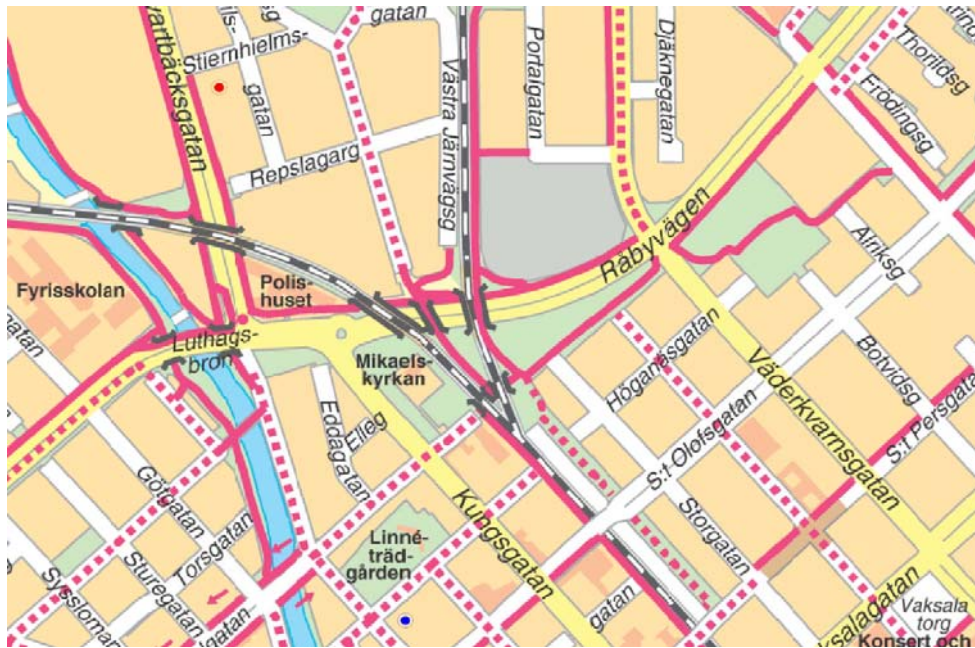
Foto som visar gångstråket mellan Kungsgatan och Eddagatan samt den befintliga parkeringen till höger.



Foto som visar hur befintligt gångstråk fortsätter runt kvarteret Edda mot Svartbäcksgatan.



Foto som visar befintligt gångstråk mellan Eddagatan och Svartbäcksgatan. Körbanan är endast infart för de boende i kvarteret Edda som syns till höger.



Karta som visar cykelvägar i området. Cykelstråket längs Skolgatan går i tunnel under järnvägen och förbinder de västra och östra stadsdelarna med varandra.

Parkering

Idag utgörs planområdet huvudsakligen av parkering. Förslaget innebär att ett trettiotal parkeringsplatser försvinner, i och med att den befintliga parkeringen på Svartbäcken 1:18 bebyggs. Dessa parkeringsplatser hyrs ut privat och är inte knutna till något speciellt bostadskvarter.

Parkering

Parkering får finnas

Planen ger utrymme för 7 parkeringsplatser inom fastigheten Svartbäcken 1:18 och cirka 60 stycken inom Svartbäcken 53:3.

I det aktuella projektet föreslår man företrädesvis mindre lägenheter om cirka 33 kvadratmeter och ett fåtal om cirka 43 kvadratmeter vilket enligt gällande parkeringsnorm innebär 12 platser. Utrymmet för parkeringsplatser inom den planerade kvartersmarken är dock begränsat då bostadsgården även ska innehålla tillräckligt stor area för vistelseytor.

Planförslaget bygger därför på att man i det fortsatta arbetet utreder alternativa lösningar, exempelvis att genom så kallade parkeringsköp sänka kravet på antal parkeringsplatser inom fastigheten. Parkeringsköp ger möjlighet till flexibla parkeringslösningar, där parkeringen inte enbart är kopplad till den egna fastigheten. En lösning med parkeringsköp kan likställas med ett nyttjanderättsavtal i den meningen att avtalet garanterar nyttjanderätt till parkering i en anläggning som upprättas av det kommunala parkeringsbolaget (UPAB). Fastighetsägaren betalar en summa per parkeringsplats som motsvarar cirka 75 % av produktionskostanden. Drift och underhåll ingår i den avgift som användare, boenden eller anställd, betalar för att använda parkeringsplatsen. En annan möjlig lösning är att man löser parkeringen genom ett samutnyttjande i det aktuella projektet inom Mikaelplan. En tredje möjlig åtgärd är att erbjuda bilpool. Parkeringslösningen ska redovisas i samband med bygglovprövning.

Parkering för befintlig fastighet Svartbäcken 53:3

Förlängningen av Eddagatan medför att mark behöver överföras från den privata fastigheten Svartbäcken 53:3 till kommunal mark och att åtta av Brf Beckasinens parkeringsplatser måste flyttas. Planen innebär att man överför kommunal mark till den norra delen av fastigheten Svartbäcken 53:3 så att man ersätter de åtta platser som försvinner.

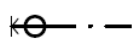
Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark. Enligt gällande parkeringsnorm ska minst en cykelplats per lägenhet för långtidsuppställning säkerställas. Därutöver tillkommer 0,5 cykelplats per lägenhet för korttidsparkering som ska vara lättillgänglig och placerad nära entréer. Illustrationen visar plats för 60 platser utomhus. Ytterligare 30 platser behövs, dessa kan förläggas i förråd i bottenvåningen.



Illustration som visar nya parkeringsplatser för bilar och cyklar. (White Arkitekter)

Angöring och utfart



Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut. Angöring ska ske via Eddagatan. Direktutfart mot Råbyvägen, Kungsgatan och Svartbäcksgatan är inte tillåtet med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Planområdet ligger intill Kungsgatan och Råbyvägen vars trafik ger upphov till buller. Trafikberäkningar med prognos för 2020 visar på 14 400 trafikrörelser/årsmedeldygn utmed Kungsgatan. För Råbyvägen visas 23 900 trafikrörelser/årsmedeldygn.

Förändringar

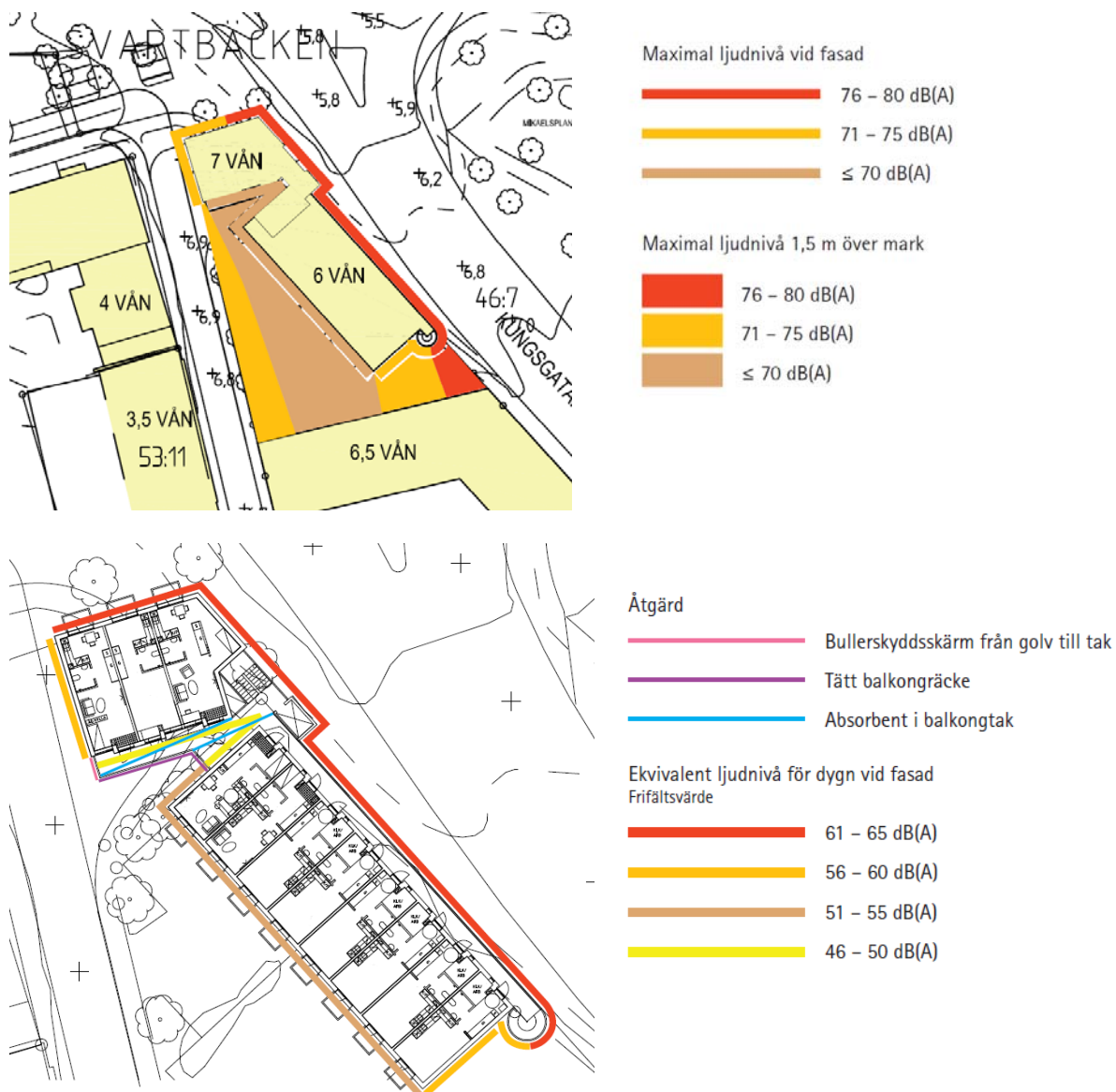
Utformningen av bebyggelsen har styrts med hänsyn till stadsmiljön. Den nya bebyggelsen placeras utmed Kungsgatan med en avslutande högre byggnadsdel mot Råbyvägens cirkulationsplats. Byggnaden har placerats i gatuliv för att betona förlängningen av Kungsgatan stadsstråk och för att få en bostadsgård med tillgång till sol. Avsikten är att byggnaden ska fungera som en bullerskärm och avskärma gården från gatorna. Gården är inte kringbyggd och därför släpps en del buller in. Vid utformningen av lägenheterna har hänsyn tagits till trafikbullersituationen. Ut mot Kungsgatan placeras inglasade loftgångar och de flesta lägenheterna blir enkelsidiga och vända mot gårdssidan. I den norra högre byggnadsdelen blir lägenheterna genomgående.

En bullerutredning har tagits fram för att undersöka hur bostäder och utemiljö berörs av trafikbuller. Utredningen baseras på de trafikräkningar som nämns ovan med prognos för 2020. Utredningen visar att bullernivåerna överskrider rekommenderade riktvärden (55 dBA dygnsekvivalent nivå) för delar av den nya bebyggelsen inom planområdet. Se illustrationskartor nedan.

Vid fasaden mot Kungsgatan och den inglasade loftgången blir högsta beräknade bullernivå 65 dBA ekvivalentnivå. Även mot Råbyvägen är högsta beräknade bullernivå 65 dBA ekvivalentnivå. Utmed Eddagatan är högsta beräknade bullernivå högst 55 dBA ekvivalentnivå för den större delen, utmed en mindre del uppnår den högsta bullernivån 60 dBA ekvivalent nivå.

Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets riktlinjer måste tillämpas för de lägenheter som inte är enkelsidiga mot gården. Motivet till avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger centralt i Uppsala och har bebyggelse av stadskaraktär med ordnad kvarterstruktur. Det är också väl försörjt med kollektivtrafik.

Krav på ljudmiljön för bostäder inom planområdet (enligt rekommenderade riktvärden) regleras med planbestämmelser. Bullernivåer inomhus regleras genom Boverkets byggregler och följs upp i bygglövsskedet.



Illustrationer från bullerutredningen som visar beräknade bullervärden med förslag på åtgärder.

- V₁ Då 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 ekvivalentnivå (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.

Större delen av lägenheterna klarar riksdagens riktvärde eftersom de är enklisidiga och uppnår då högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå in mot gården. För övriga lägenheter som är genomgående och har fasader mot korsningen Råbyvägen/Kungsgatan, klaras kraven med avsteg, högst 50 dBA utanför boningsrummet in mot gården/loftgången. Dessa lägenheter har kök mot de bullersatta fasaderna med nivåer över 60 dBA. Den maximala ljudnivån är högst mot Kungsgatan och vid den inglasade loftgången upp mot 80 dBA.

För att klara kraven på ljudämpad sida mot gården föreslås i bullerutredningen att en bullerskärm uppförs från golv till tak utmed loftgångens kortsida. På loftgångarna föreslår man även täta räcken samt att loftgångens tak förses med ljudabsorbenter. Med de sammantagna åtgärderna kan man klara 46-50 dBA på (ljudämpad sida) på de dubbelsidiga lägenheterna. För de enkelsidiga lägenheterna klarar man 51-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Nödvändiga åtgärder redovisas och följs upp i bygglovskedet.

Enligt Boverkets allmänna råd är huvudregeln för maximal ljudnivå inomhus nattetid 45 dBA. Denna nivå får överskridas högst 5 gånger per natt. Målet för trafikbullernivå inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Buller på uteplatser

På alla gårdssidor är bullernivåerna under 70 dBA maximal ljudnivå. Större delen av gården klarar 51-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Gemensamma uteplatser med högst 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå kan anordnas på gården. Vidare har de flesta lägenheter även balkong med lägre än 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå. Genomgående lägenheter kan anordna ljudämpad uteplats (under 50 dBA) på loftgång mot gårdssidan.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Planområdet ligger utmed Kungsgatan som redan idag är belastad med trafik som medför luftföroreningar. En luftkvalitetsutredning har därför gjorts där hänsyn även har tagits till planerad bebyggelse öster om Kungsgatan, på Mikaelplan. Utredningen visar att den nya bebyggelsen medför försämrad utvädring av luftföroreningar i Kungsgatans och Råbyvägens gaturum vilket ger högre luftföroreningshalter jämfört med nuläget. Beräknade halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för scenariot år 2015 visar dock att miljökvalitetsnormen klaras vid planerade bostäder och i områden där människor förväntas vistas.

Solinstrålning

Solstudien visar att bostadsgården får god tillgång till sol mitt på dagen och under eftermiddagen under sommarsolståndet. Under vår- och höstdagjämningen och vintersolståndet kommer dock större delen av gården vara mörk. Följande bilder visar skuggning vid olika tider på dygnet under sommarsolståndet, vår- och höstdagjämning.



Sommarsolstånd kl. 9:00.



Vår- och höstdagjämning kl. 9:00.



Sommarsolstånd kl. 12:00.



Vår- och höstdagjämning kl. 12:00.



Sommarsolstånd kl. 15:00.



Vår- och höstdagjämning kl. 15:00.



Vintersolstånd kl. 12:00

Illustrationer av White arkitekter. Byggnader som visas inom Mikaelplan är planerad bebyggelse.

Översvämningrisk

Planområdet ligger inom område med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet. Länsstyrelsens kartering för översvämning av Fyrisån visar att nivån för 100-årsflöden uppnår 1-1,5 meter inom det aktuella området. Under denna nivå får inga nya bostäder uppföras. Gatunivån inom den del av planområdet där bebyggelse tillåts, ligger idag på +6,7 meter till +7,1 meter. En planbestämmelse läggs till för att säkerställa att inga bostäder placeras under +8,4 meter. Elinstallationer eller andra viktiga anläggningar för husets drift som kan ta skada av översvämningar ska förläggas över denna nivå, alternativt kan de placeras i vattensäkert utrymme. Det aktuella projektet har ingen källarvåning.

b₁ *Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder är +8,4 meter över nollplanet. Elanläggningar som kan ta skada vid översvämning ska förläggas på minst +8,4 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.*

I planområdets direkta närhet finns idag befintlig bostadsbebyggelse. Räddningsmöjligheter för tillkommande bebyggelse förbättras genom att Eddagatan öppnas mot Svartbäcksgatan då det underlättar för räddningsfordon att ta sig till bostäderna. Bestämmelsen om lägsta höjd för färdigt golv i bostäder innebär att tillkommande byggnad inte kommer att ha bostäder i bottenvåningen. Det är möjligt att utforma den tillkommande byggnaden med entréer från två håll, vilket också bidrar till att underlätta räddningsarbetet. Vid en översvämningssituation förväntas vattnet att stiga successivt vilket ger boende och räddningstjänst möjligheter att i tid vidta säkerhetsåtgärder.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens skall sökas hos Länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

Markföroreningar

Fastigheten Svartbäcken 53:3 innehåller förorenad mark klass 2. Där det idag finns en parkering har det tidigare legat en kemptvätt. Söder om planområdet låg tidigare en brandstation med brandövningsplats och i kvarteret Edda, omedelbart väster om planerad bebyggelse fanns tidigare ett tryckeri. Mark med användning B, bostäder, ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan byggnader uppförs. Föroreningar ska därför kontrolleras innan den föreslagna bebyggelsen uppförs för att utesluta att dessa har spritt sig till detta område. Där marken enligt planförslaget ska fortsätta användas till parkering behöver inga åtgärder vidtas.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden i området. Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Mark och geoteknik

Området består av postglacial lera.

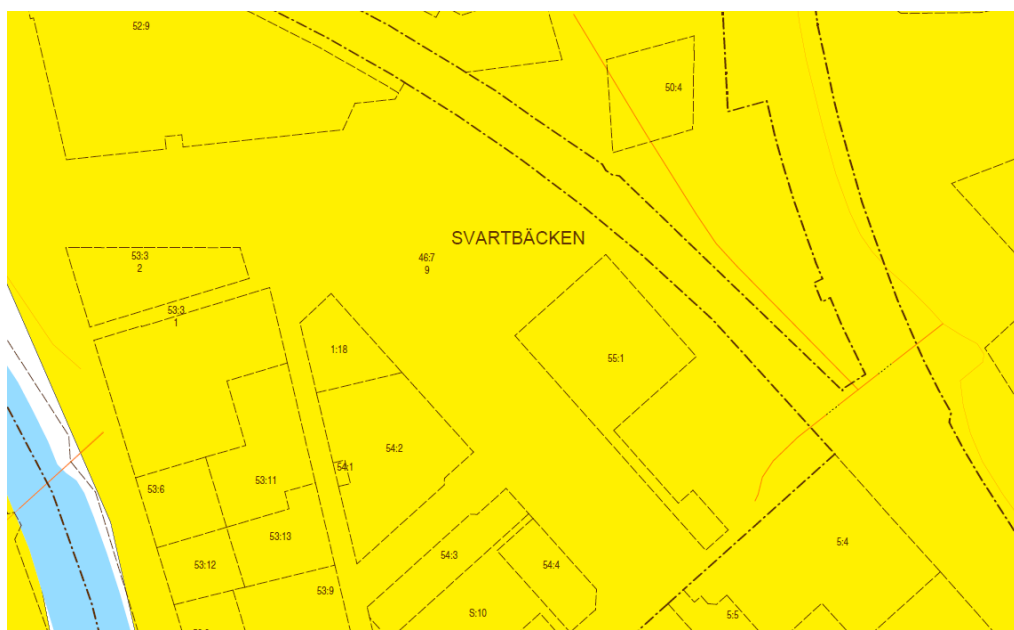


Bild ur jordartskartan, gult markerar att området består av postglacial lera.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Dagvattnet ska fördröjas inom kvarteretsmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen innebär även en viss rening av dagvattnet.

n *Markyta ska avsättas för fördröjning av dagvatten.*

Planbestämmelsen styr att dagvattnet från tillkommande tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på bostadsgården.

VA

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

I Kungsgatan går vattenledningar som inte påverkas av planens genomförande. I Eddagatan och tvärs över planområdet, i riktning ut mot cirkulationsplatsen, går vatten, dagvatten- och spillvattenledningar. Dessa kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande.

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

Idag går en spillvattenledning under parkeringsplatsen på fastigheten Svartbäcken 53:3. Denna kommer att vara kvar i befintligt läge och ska hållas tillgänglig. Det u-område som finns där i gällande plan behålls därför. **EI** Elledningar finns i Kungsgatan och i den nya förlängningen av Eddagatan. Elnätstationen på Eddagatan har kapacitet för att försörja den nya byggnaden.

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

I den norra delen av parkeringsplatsen utmed Råbyvägen, inom fastigheten Svartbäcken 53:3, går idag elledningar. Dessa kommer att vara kvar i befintligt läge och ska hållas tillgängliga. Detta möjliggörs genom ett u-område.

Gatubelysning

Uppsala kommun har ledningar till gatubelysning inom området.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns inom området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Planen ger utrymme för detta genom förlängningen av Eddagatan mot Svartbäcksgatan. Hämtningsställe placeras nära Eddagatan. Utrymme för avfall kan förläggas i bostadshusets bottenvåning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen i området. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Köpeavtal för exploatering

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och byggherren och föreligga senast vid detaljplanens antagande. I exploateringsavtalet regleras bl. a marköverlåtelse och fastighetsrättsliga åtgärder, genomförande av exploatering, överlåtelse av avtalet och avtalets giltighet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har genomförts som underlag till planen.

Markföreningar

Fastigheten Svartbäcken 53:3 innehåller förerenad mark klass 2. Där det idag finns en parkering har det tidigare legat en kemptvätt. Då marken enligt planförslaget ska fortsätta användas till parkering behöver inga åtgärder vidtas. Om föreningar påträffas vid markarbeten ska tillsynsmyndigheten underrättas. Mark med användning B, bostäder, ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan byggnader uppförs.

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.

Översvämningar

Planområdet ligger inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet, detta ska beaktas vid projekteringen. Elanläggningar som kan ta skada av översvämningar ska förläggas över översvämningensnivån eller i vattensäkert rum.

Arkeologi

Planområdet berör fast fornlämning, ett större avgränsat område inom Uppsalas innerstad som skyddas genom Kulturminneslagen 2 kap (Raä 88). Inför plane-

rade markeringrepp här ska samråd alltid ske med länsstyrelsen. Markägaren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. För ingrepp i fornlämningsområdet ska byggherren söka tillstånd enligt Kulturminneslagen 2 kap 12 §.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:
Uppsala Vatten och avfall (VA), Vattenfall el, Vattenfall värme (fjärrvärme), Uppsala kommun (gatubelysning) Skanova (tele), IP-only (tele) och Borderlight (tele).

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Flytt av befintliga ledningar bekostas av byggherren/exploatören.

Masshantering

Bortschaktade massor ska transporteras till och omhändertas av godkänd deponi.

Dagvatten

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Dagvattnet ska fördröjas inom kvarteretsmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, servitut

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Planen möjliggör fastighetreglering i syfte att ge utrymme för en tvåfilig gata med körbana på 6 meter samt gångbana.

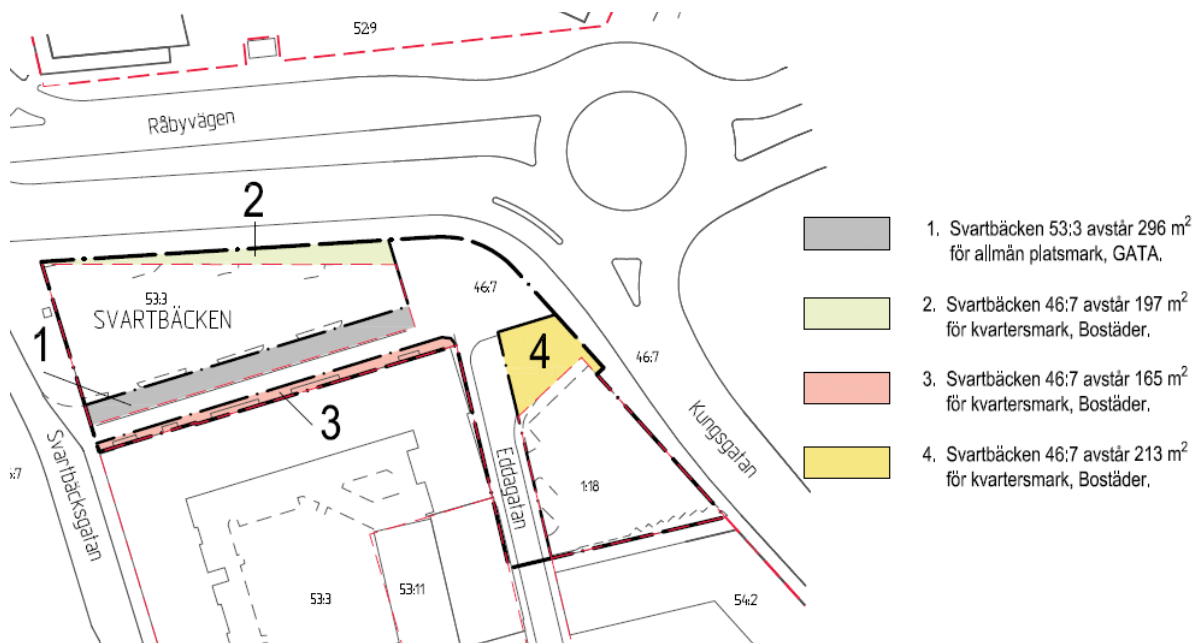
Ledningar

Svarbäcken 1:18 belastas av ett antal ledningsrätter. Dessa kommer att behöva ersättas i nya lägen.

Kostnaderna för flytt av ledningar står respektive fastighetsägare för om inget annat avtalats mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att 296 kvm överförs från fastigheten Svartbäcken 53:3 till Svartbäcken 46:7. 197 kvm plus 165 kvm överförs från Svartbäcken 46:7 till Svartbäcken 53:3. 213 kvm överförs från Svartbäcken 46:7 till Svartbäcken 1:18. Se karta nedan.



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande planer fortsätter att styra användningen av marken. Parkeringen fortsätter att vara parkering och Eddagatans vändplan är kvar. Ett nollalternativ innebär att det inte kan byggas cirka 60 bostäder i ett centralt läge och att det inte är möjligt att förlänga Eddagatan mot Svartbäcksgatan.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planen berör en exponerad stadsbild då området ligger utmed Kungsgatans nordvästra del och utgör entré till Uppsalas stadskärna. På platsen finns idag en parkeringsplats. Den föreslagna bebyggelsen i upp till åtta våningar skapar en ny entré till Uppsalas stadskärna från nordväst, vilket bidrar positivt till en ny stadsbild. Planen ställer krav på hög arkitektonisk utformning eftersom det är ett exponerat läge i stadskärnan. Planen ställer även krav på publika verksamheter i bottenvåning mot Råbyvägen och Kungsgatan vilket kan bidra till ett mer levande gaturum.

Kulturarv

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljövård K 40A, Uppsala stad. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte påverka riksintresset för kulturmiljövård. Siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadens märkesbyggnader har studerats i planarbetet och bedöms inte påverkas.

Vidare berör planområdet fast fornlämning, ett större avgränsat område inom Uppsalas innerstad som skyddas genom Kulturminneslagen 2 kap (Raä 88). Inför planerade markngrepp i fornlämningsområdet ska byggherren samråda med länsstyrelsen och söka tillstånd enligt Kulturminneslagen 2 kap 12 §.

Mark och vatten

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde inom Fyrisån. Marken är idag hårdgjord och används för parkering. Ny bebyggelse kommer troligen minska mängden förorenat dagvatten. Planen styr att dagvattnet ska fördröjas inom kvarteretsmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen innebär även en viss rening av dagvattnet. Planen bedöms inte leda till negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens skall sökas hos Länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan.

Planen ligger delvis inom Fyrisåns strandskydd på 100 meter. Den aktuella platsen är hårdgjord och i anspråktagen som parkering. Parkeringen behövs för den befintliga bostadsbebyggelsen på fastigheten Svartbäcken 53:3. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet. Zonen närmast Fyrisån, på andra sidan Svartbäcksgatan, ingår inte i planområdet.

Resurshushållning

Planen innebär att man kompletterar befintlig infrastruktur för att få bättre trafikörelser och en effektivare markanvändning.

Hälsa och säkerhet

Försämrad luftkvalitet är ett problem som finns på Kungsgatan men den framtagna luftkvalitetsutredningen, som omfattar både detaljplan för kv Ambulan- sen och detaljplan för Mikaelplan, visar på att kraven på god luftkvalitet kommer att uppfyllas även efter genomförandet av planen. Utredningens beräknade halter av partiklar och kvävedioxid för scenariot år 2015 visar att mil- jökvalitetsnormen klaras vid planerade bostäder och i områden där människor förväntas vistas.

Bullernivåerna utmed Kungsgatan och Råbyleden överskrider rekommende- rade riktvärden. Detta kan dock avhjälpas med hjälp av den tillkommande be- byggelsens utformning. Bullernivåerna kan komma att förbättras för de befint- liga bostäderna utmed Eddagatan.

Fastigheten Svartbäcken 53:3 innehåller förorenad mark klass 2. Där det idag finns en parkering har det tidigare legat en kemptvätt. Söder om planområdet låg tidigare en brandstation med brandövningsplats och i kvarteret Edda, omedel- bart väster om planerad bebyggelse fanns tidigare ett tryckeri. Mark med an- vändning B, bostäder, ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan byggnader uppförs. Föroreningar ska därför kontrolleras innan den föreslagna bebyggelsen uppförs för att utesluta att dessa har spritt sig till detta område. Där marken enligt planförslaget ska fortsätta användas till parkering behöver inga åtgärder vidtas.

Den tillkommande bebyggelsen kan komma att försämra solförhållanden för de befintliga bostäderna på andra sidan Eddagatan.

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder innebär att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på gatorna.

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt där det finns service på gångavstånd. Flera busslin- jer har hållplatser i närheten.

Barnperspektiv

De nya bostäderna kommer att få en gård som är skyddad från trafikbuller. Den nya bebyggelsens utformning och placering kan komma att bidra till att bo- stadskvarteren väster om planområdet får en tystare utemiljö. Området ligger i direkt anslutning till cykelstråk som utgör bra skolvägar.

Upplåtelseformer

Idag består bostäderna i området av hyresrätter och bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen men det aktuella projektet innehåller endast bo-

stadsrätter.

Stadsliv

Planen ställer krav på verksamheter i bottenvåningarna vilket ger goda förutsättningar för stadsliv.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplanen ska innerstaden kunna expandera med bibehållen tydlig karaktär så att fler verksamheter och boende kan få plats. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsestillskott som stöder stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.

Miljöbalken

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

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljön. Planen innebär en ny byggnad som kommer att utgöra entré till Uppsalas stadskärna och synas på långt håll. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte påverka riksintresset för kulturmiljövård. Siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadens märkesbyggnader kommer har studerats i planarbetet och bedöms inte påverkas.

Vidare berör planområdet fast fornlämning, ett större avgränsat område inom Uppsalas innerstad som skyddas genom Kulturminneslagen 2 kap (Raä 88). Inför planerade markngrepp här ska samråd alltid ske med länsstyrelsen. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör miljö kvalitetsnormerna för luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Luftkvalitetsutredningen visar dock på att miljö kvalitetsnormerna klaras vid planerade områden och där människor förväntas vistas.

Planen berör även miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom dagvattnet rinner av mot Fyrisån. Marken är idag hårdgjord för parkering och mängden dagvatten bedöms därmed inte öka. Planen styr att dagvattnet ska fördröjas inom kvarteretsmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör yttre vattenskyddsområde enligt miljöbalken kap 7. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Delar av planen berör strandskydd enligt Miljöbalken kap. 7 men planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av stadskärnan eftersom Svartbäcksgatan i översiktsplanen pekats ut som ett stadsstråk vilka ska prioriteras för tillskott av boende och verksamheter. Parkeringen behövs för den befintliga bostadsbebyggelsen på fastigheten Svartbäcken 53:3. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i januari 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Brita Christiansen
Planarkitekt

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-02-21
- granskning 2013-12-12