



Detaljplan för

Gränby centrum, del av kv Krämaren

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-11-21



Uppdragsansvarig planarkitekt: Göran Reierstam, Arosgruppen Arkitekter: tel. 018-17 20 45,

E-post: goran.reierstam@arosgruppen.se

Planarkitekt, Uppsala kommun: Caroline Johansson Fors: tel. 018-7274616,

E-post: caroline.johansson@ uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

www. uppsala.se

Detaljplan för
Gränby Centrum, del av kvarteret Krämarens
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Gränby Centrums södra del med en ny entré och nya butiksytor omfattande 1280 kvm mark varav 700 kvm ligger utanför den byggrätt som medges av gällande detaljplan. Genom en höjning av totalhöjden möjliggörs därmed totalt ca 6000 kvm bruttoyta ny handelsyta.

PLANDATA

Planområdet ligger till sin helhet inom fastigheten Gränby 21:4 i kvarteret Krämarens som innefattar Gränby Centrum. Fastigheten ägs av Gränby Centrum AB.

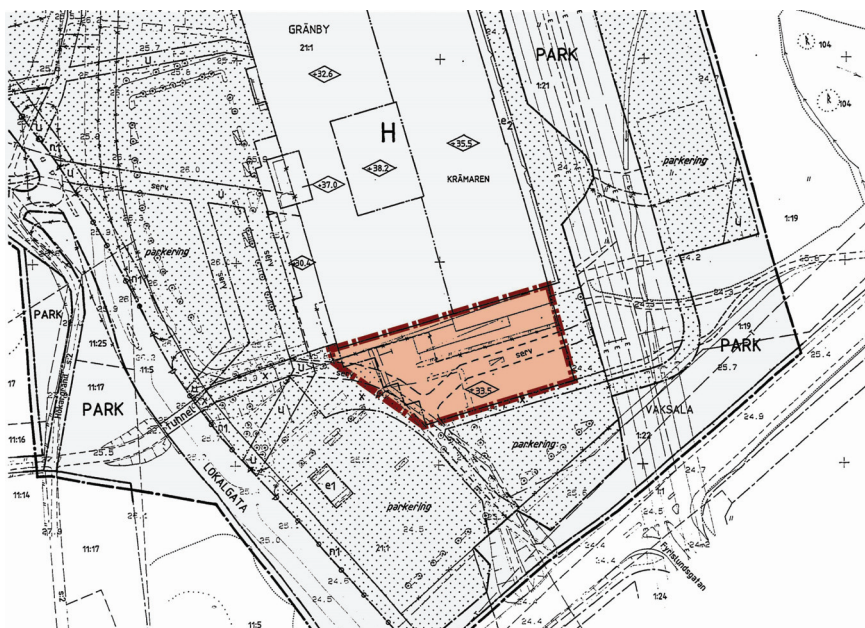
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för Uppsala stad 2002 i vilken planområdet anges som en av stadens tre större anläggningar för externhandel. Inom dessa lämnar översiktsplanen en beredskap för utbyggnad av totalt 40 000 kvm under planeringsperioden som sträcker sig fram till år 2020.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan 70AX som vann laga kraft 1995-10-12. Planen medger handel med byggnadshöjden +33,5 meter över nollplanet. Markhöjden är +25,0 meter inom aktuellt planområde.



Utdrag ur gällande detaljplan med planområdet markerat.

Pågående planering

Byggnadsnämnden fattade 2007-04-19 beslutet att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett program över området som innefattar Gränby Centrum och områdena väster (Gränby Backe) och norr om centrat där anläggandet av en ny idrotts- och evenemangsarena skall prövas tillsammans med ett utbyggt Gränby Centrum. Ett arbete pågår i syfte att skicka ut ett sådant program för samråd under hösten 2007. I programarbetet skall ett helhetsgrepp kring trafik-, parkerings-, stadsbilda- och gestaltningsfrågor tas för närområdet.

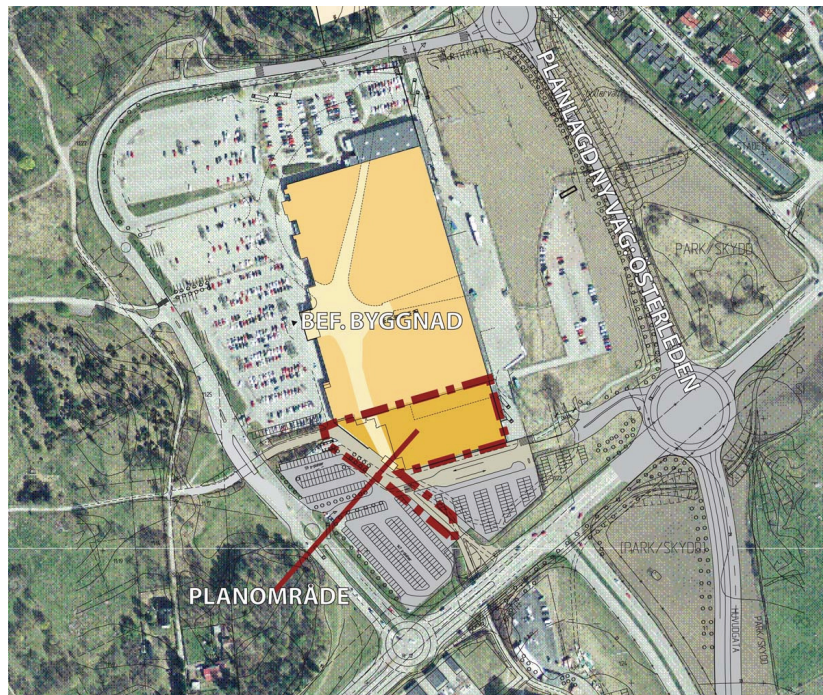
PLANENS INNEHÅLL

Planen medger en utökning av byggrätten för centrumbyggnaden åt söder och sydväst med 1180 kvm bruttoyta för handel. Utbyggnaden möjliggör även påbyggnad av ett övre våningsplan för tillkommande butiksytor. Denna innebär ytterligare drygt 5000 kvm tillkommande bruttoyta. Planförslaget möjliggör därmed för totalt drygt 6000 kvm tillkommande bruttoyta för handelsändamål.

Utbyggnaden innebär en ny, mer funktionell entré till centrumgallerian, vilken också ger en enklare kommunikation till det existerande övre våningsplanet längre norrut i byggnaden.

Påbyggnad

Detaljplaneförslaget medger byggandet av ett nytt andra våningsplan i den södra delen av Gränby Centrum Tillåten totalhöjd sätts till +37,5 meter över nollplanet att jämföra med gällande detaljplans tillåtna byggnadshöjd av +33,5 meter. Längre norrut är den tillåtna byggnadshöjden i gällande detaljplan +35,5 meter. Begreppet "byggnadshöjd" avser taknockens höjd medan begreppet "totalhöjd" inkluderar utskjutande takdelar. Markplanets höjd över nollplanet varierar mellan höjderna +24,6 till +25,0 meter.



Områdesplan visandes aktuellt planområde tillsammans med befintlig bebyggelse vid handelcentret och planerade framtida utbyggnader av centrets parkeringsytor och handel.



Illustration från sydväst mot planerad ny entré och påbyggnad av en andra våning på Gränby Centrum.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för besökande inom Gränby Centrum är i nuläget 1275. Om man inkluderar parkering för personal så är det totala antalet 1415. Detaljplaneförslaget innebär i sig inga nya tillkommande parkeringsplatser.

Den totala bruttoytan i centrum kommer efter detaljplanens genomförande att vara ca 35000 kvm bruksarea. Detta innebär en parkeringskvot för hela Gränby Centrum om ca 40 p-platser per 1000 kvm bruksarea. Enligt parkeringsnorm för Uppsala kommun skall antalet p-platser för butiker respektive varuhus vara minst 32 och 47 per 1000 kvm bruksarea. Detaljhandelskonsulten Nordplan AB har utrett förändringar av parkeringsbehovet i centrat till följd av en full utbyggnad enligt detaljplan. Slutsatsen av denna utredning är att det reella tillkommande bilparkeringsbehovet uppgår till

ca 85 platser, varav 50 redan betraktas som ”aktiverade” då en ny sydlig entré förmodas skapa en bättre balans mellan anläggningens parkeringsytor i dess södra respektive norra del. Resterande 30 bilplatser anläggs i samband med den planerade utbyggnaden, bl.a. på plats för nuvarande bensinstation som rivs.

In- och utfart

Detaljplanen innebär att nuvarande in- och utfart från Marknadsgatan bibehålls. Utbyggnaden lämnar rum för en framtida busshållplats direkt söder om området som är under planering.

Gång- och cykelväg

Den planerade utbyggnaden ligger på mark som i gällande detaljplan är avsatt som ett s k ”x-område”, dvs mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Uppsala kommun har genom ett servitut tillgång till detta område. Detaljplaneförslaget innebär att denna gång- och cykelväg parallellförflyttas åt sydväst ca 10 meter för att ge fullgott utrymme för fri passage för gång- och cykeltrafikanter färdandes förbi planerad ny entré till Gränby Centrum i ett sydvästligt läge.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Planändringen väntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen möjliggör för en i relation till det befintliga detaljhandelscentrat mindre ut- och påbyggnad, som ej utvidgar parkeringsbehovet i närområdet. Tillåten byggnadshöjd är ej heller sådan att den höjer sig över de högsta byggnadsdelarna inom den befintliga centrumanläggningen.

GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren som reglerar flytt av gång- och cykelstråk inom planområdet.

Kostnader för planläggning och genomförande ska enligt avtal bekostas av den sökande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Fastighetsrätt

Ombildning av befintligt servitut för gång- och cykelstråk ska ske som en följd av detaljplanens genomförande.

Ekonomi

Fastighetsägaren har det ekonomiska ansvaret för planens genomförande, inkluderande flytt av område som används som gång- och cykelvägspassage kvarteret.

Teknik

Genom planområdet går befintliga teleledningar som försörjer befintlig byggnad. Flyttning av dessa med anledning av planerad nybyggnation skall bekostas av exploatören.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft senast under oktober 2007.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av Aros Arkitekter på uppdrag av Atrium-Ljungberggruppen. Uppdragsansvarig planarkitekt är Göran Reierstam, Arosgruppen. Planhandlingen har granskats av Caroline Johansson Fors, Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret. Medverkat i planarbetet har också representanter från kommunens fastighetskontor och gatu- och trafikkontor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadschef

Caroline Johansson Fors
planarkitekt

Göran Reierstam
Arosgruppen

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2007-10-25
2007-11-21