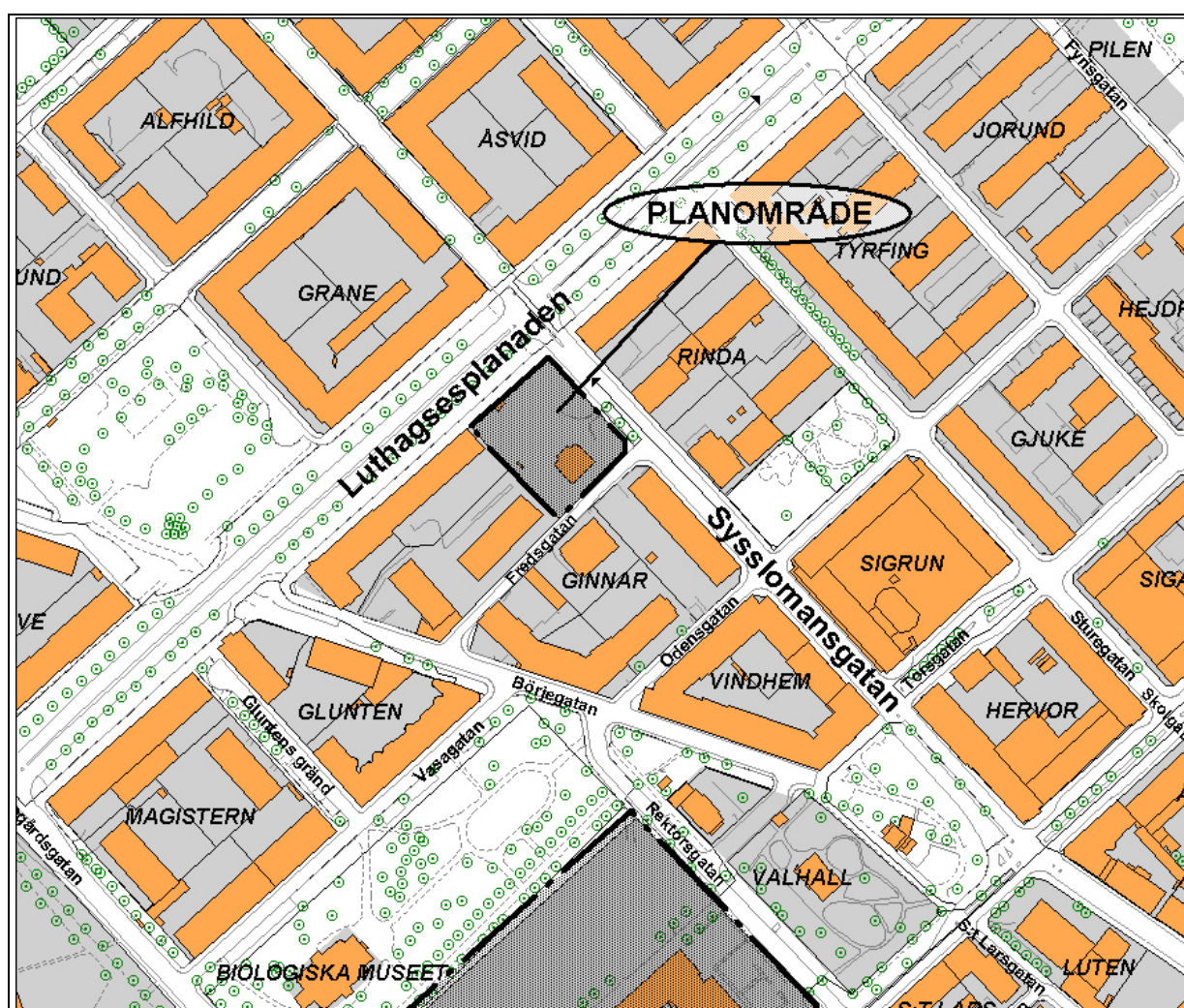




Detaljplan för
del av kv Grim, Luthagen
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Göran Reierstam, telefon: 018-27 46 44, mobil: 0703-29 71 54

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se

www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret

Datum
2001-05-30

Diarienummer
2000/20033-1

DETALJPLAN FÖR
Del av kv Grim

UPPSALA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget med diarienummer 00/20033-1 omfattar följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus inom den tidigare skolfastigheten Granskolan, samt att säkerställa befintlig skolbyggnads bevarande och platsbildningen runt denna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Luthagen i centrala Uppsala, i korsningen Sysslomansgatan – Luthagesplanaden.

Areal

Planområdet omfattar 3716 kvm.

Markägoförhållanden

Uppsala Kommun äger f.n. fastigheten Luthagen 65.1 som detaljplanen innefattar.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**

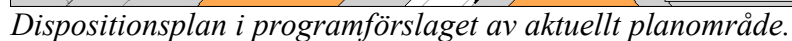
Översiktliga Planer Och Program

Området innefattas av den kommunövergripande översiktsplanen Öp-90. Enligt denna ingår planområdet i riksintresse för kulturmiljövården (K 40 A); i ett område som omfattar de centrala delarna av staden, med en värdekärna runt Fyrisån, domkyrkan och slottet. Kulturmiljövårdet består främst av de många lämningarna från medeltid, Vasatid och senare. Området ingår också i det kommunala intresseområdet U 90 för kulturmiljövården.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser Och Förordnanden

Gällande detaljplan för området är ”Stadsplan för del av nedre Luthagen”, antagen 1944. I denna föreskrivs skolfastigheten som en plats som skall användas för allmänt ändamål, dvs för offentlig verksamhet.

Ett program har upprättats och ett programsamråd har genomförts för aktuellt programråde. Detta innehåller ett förslag till bebyggelsestruktur för fastigheten Luthagen 65:1 med dess skolbyggnad och ”skolgård”. I programmet konstateras att Granskolan i sig har ett stort kulturhistoriskt symbolvärde för stadsdelen Luthagen i och med dess historiska bakgrund och relativt intakta interiör, och att själva skolbyggnaden därför måste ges ett respektavstånd gentemot tillkommande nybebyggelse. Enligt programförslaget bör skolbyggnaden skyddas från rivning genom angivande av rivningsförbud i detaljplanen. Grönskan mot Fredsgatan bör bibehållas medan grandungen intill Sysslomansgatan och Luthagesplanaden ersätts med ny bebyggelse som ges samma byggnadshöjd, sex våningar, som omgivande bebyggelse längs med Luthagesplanaden.



Detaljplaneförslaget följer intentionerna i detta programförslag.

Mark och vegetation

Planområdet är idag en delvis grusbelagd, delvis gräsbevuxen tomtyta, som inrymmer många högre träd. Mot Luthagesplanaden och Sysslomansga-

tan står ett antal granar i en klunga, ca 20 25 meter höga. Invid Fredsgatan står en ca 30 meter hög och ca 150 år gammal Alm, som är utan några synliga tecken på röta. Denna Alm är väldigt karaktärsskapande för platsen; skolgården och Fredsgatan, och skyddas därför i detaljplanen från fällning genom en planbestämmelse n med index.

Även vid Luthagesplanaden står ett för platsen och miljön mycket karaktärsskapande träd; en ca 15 meter hög hägg. Denna hägg kommer, när detaljplanen är genomförd, att stå mellan de gamla och nya bebyggelsen längs med esplanaden, och därmed bidra till att skilja av gaturum från gård.



Översiktsskarta av trädbeståndet inom fastigheten.

Geoteknik

Marken i området består av postglacial lera med lågt inslag av stenblock.

Fornlämningar och Byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Längs med Luthagesplanaden tillkommer ett sexvåningshus med entreér från esplanadens anslutningsgata, tillika gång- och cykelväg. Sysslomansgatan gaturum invid korsningen mot Luthagesplanaden markeras dels av sexvåningshusets gavel, dels av ett hus i en lägre tvåvåningsskala, vars syfte är att skapa en mjuk övergång i höjd mellan den höga lamellhusbebyggelsen och skolbyggnaden, vars byggnadshöjd endast är ca 7 meter.



Flygperspektiv av ny bebyggelse inom planområdet.

På den f.d. skolgården placeras ett till volymen likadant hus i två våningar som avgränsar den nya bebyggelsen delvis från den övriga bebyggelsen i kvarteret, och därmed avdelar det i mindre gårdsbildningar.



Den öppna gårdsbildningen i kvarteret Grim idag.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse: Skolbyggnaden

Granskolan var det första skolhuset väster om ån som uppfördes som folkskola. Den stod färdig 1881 och uppfördes med två skolsalar i bottenvåningen och med en bostadslägenhet ovanför på vinden. Skolan blev snabbt för

liten för den vanliga småskoleverksamheten, och har därför alltsedan början av 1900-talet använts som skoldaghem och liknande verksamhet. Skolbyggnaden har en stomme av murtegel och är putsad med en takbeläggning av plåt. Karaktäriserande för byggnaden är dess stora och välvda fönster, samt dess tempelliknande friser.

Byggnaden har interiört förändrats från sitt ursprung. För skolverksamhet är skolbyggnaden med sin yttermått och inre planlösning ej längre funktionsduglig. Lämplig användning är därför istället bostäder eller lokaler för kontorsändamål. Med bakgrund av skolans kulturhistoriska värde, så skyddas skolan från rivning i detaljplanen genom beteckning q med index. Krav ställs också på att ursprungliga exteriöra detaljer skall bibehållas.

Friytor

Lek och rekreation

Skolgården har hittills använts som en småskalig rekreationsyta för skolans behov. Denna ersätts nu av en mer trädgårdsliknande gårdsmiljö. Dock syftar detaljplanen till att bibehålla en skolgårdsliknande förplats framför själva skolbyggnaden. Denna bör ha en grusliknande beläggning som knyter an till skolans ursprungliga användning.

Parker

Närliggande parkområden är parkytan i kv Rinda och Skolparken, som både ligger ungefär ett kvarter från planområdet, i var sin riktning. I skolparken finns lekmöjligheter för barn och ytor för sportaktivitet.

Naturmiljö

Närmaste sammanhängande naturområde är Stadsskogen, ca 2 km från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs med Luthagesplanaden precis norr om planområde löper en gång- och cykelväg som samtidigt nyttjas som angöringsgata för fordonstrafik fram till bostadshusens entréer i kvarteret Grim. Denna väg förbinder området med Kungsgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokal kollektivtrafik finns på Sysslomansgatan, alldeles intill planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Fredsgatan och Sysslomansgatan nyttjas för in- och utfart till kvarteret. Tillkommande bebyggelses entréer kan också angöras från Luthagesplanadens angöringsgata, tillika gång- och cykelväg. Underjordiskt garage under fastigheten anläggs lämpligast från Fredsgatan.

I övrigt kan parkeringsplatser åstadkommas på gården invid Granskolan med infart från Sysslomansgatan.

Dagvatten, vatten och avlopp

Anslutningar till vatten och avlopp finns invid Sysslomansgatan. Dagvattenledningar går längs Fredsgatan och mot hörnet av planområdet mot korsningen Sysslomansgatan/Luthagesplanaden.

Planområdet ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt, varför speci-

ell hänsyn och försiktighet skall vidtas vad gäller åtgärder som kan innebära markföroreningar.

Störningar

Buller

Planområdet är bullerstört från framförallt vägtrafiken på Sysslomansgatan och Luthagesplanaden, där ca 19000 fordon varje dag passerar. De dygns-ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad är enligt aktuella bullerberäkningar mellan 63dB(A) invid Luthagesplanaden och över 65 dB(A) vid Sysslomansgatan. De maximala bullernivåerna är uppskattade till att vara upp emot 90 dB(A). En bullerberäkning för planområdet vid ny bebyggelse enligt planförslaget har utförts av Tekniska kontoret. Denna visar på ekvivalenta bullernivåer inne på bostadsgården motsvarande 53 dB(A). Detta ligger 2 dB under den av Riksdagen fastställda normen för ekv. bullernivåer vid bostäders uteplats.

Krav ställs i detaljplanen på bullerdämpning i husfasader: fasader skall dämpa buller till max 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA som maxnivå nattetid i inomhusmiljön för bostäder. För förekommande arbetsplatser skall fasad dämpa till max 45 dBA ekvivalentnivå.

Värmeförsörjning

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme. Ledningsnät finns i Fredsgatan.

El

Befintlig anslutningsledning för el går idag från Sysslomansgatan mot skolbyggnadens norra hushörn. Befintlig transformatorstation inom planområdet bör integreras med tillkommande bebyggelse.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK

För planområdet gäller Översiktsplan –90 för Uppsala Kommun. Denna plan tar inte ställning till planområdets markanvändning. Detaljplanen strider ej mot Miljöbalkens bestämmelser.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Detaljplaneförslaget jämförs här nedan med ett nollalternativ som utgår ifrån gällande detaljplans föreskrivna markanvändning.

Gällande detaljplan

Vegetation

Gällande detaljplan möjliggör ett tillskott av ny bebyggelse för allmänt ändamål motsvarande 2000 kvm byggnadsyta. Byggrätten innebär att Granskolans ersätts med fyrvåningsbebyggelse. Vegetation nära gränsen

Förslag till ny detaljplan

Vegetation

Detaljplanen medgör ny bebyggelse motsvarande en byggnadsyta av 970 kvm. Träd och övrig vegetation närmast Luthagesplanaden försvinner, medan växtligheten runt skolbyggnaden kan bevaras. En alm och

mot bostadsbebyggelse väster om fastigheten och mot Fredsgatan kan bibehållas.

Klimat

Solinstrålning

Den möjliga fyrvåningsbebyggelsen innebär en något försämrad solinstrålning vintertid till bostäder i kvarteret Ginnar, närmast sydöst om fastigheten.

Trafik

Säkerhet

Gällande detaljplan anger inte hur in- och utfarter skall ordnas från fastigheten, varför konsekvenserna är svåra att beskriva. Idag sker all ut- och infartstrafik via Sysslomansgatan, vilket innebär skydd sikt vid busshållplatsen.

Buller

Ny bebyggelse längs med Luthagesplanaden skärmar av buller på bostadsinnergården i kv Grim från vägbuller på Luthagesplanaden och Sysslomansgatan.

Stadsbild

Stadsmiljön kompletteras med bebyggelse i en avvikande skala i förhållande befintlig bebyggelse i de omgivande gaturummen. Rutnätsstadens karaktär förstärks.

Kulturmiljö

Granskolan med dess kulturhistoriska värde, saknar bevarandeskydd i gällande detaljplan. Skolbyggnaden kan dock bevaras vid ett utnyttjande av befintlig byggrätt.

Dagvatten

Området måste av utrymmesskäl ansluts till dagvattenledningsnätet. Planområdet kan därmed inte ingå i det

en hägg skyddas från trädfällning.

Klimat

Solinstrålning

Den möjliga sexvåningsbebyggelsen innebär att skolbyggnaden delvis skuggas under vinterhalvåret. Solskuggning av Luthagesplanaden 14 (norr om Luthagesplanaden) och dess bottenvåning inträffar morgontid fram till kl. 9:30 från mitten av oktober till mitten av mars

Trafik

Säkerhet

Detaljplaneförslaget innebär att ytterligare fordonstrafik kommer att röra sig tillsammans med gång- och cykeltrafiken invid Luthagesplanaden. In- och utfart från Sysslomansgatan kvarstår.

Buller

Ny bebyggelse längs med Luthagesplanaden skärmar av buller på bostadsinnergården i kv Grim från vägbuller på Luthagesplanaden och Sysslomansgatan.

Stadsbild

Stadsmiljön kompletteras med bebyggelse som anpassas till närområdets byggnadsvolymer och höjdskala. Rutnätsstadens karaktär förstärks.

Kulturmiljö

Granskolans ges ett varaktigt skydd från rivning och förvanskning. Dess närmaste omgivning ges ett skydd från exploatering. Användningssättet ändras dock från skola till bostäder och verksamheter.

Dagvatten

Området måste av utrymmesskäl ansluts till dagvattenledningsnätet. Planområdet kan därmed inte ingå i

kommunala miljömålet att minst 50 % av dagvattnet från ny bebyggelse skall omhändertas eller behandlas lokalt. det kommunala miljömålet att minst 50 % av dagvattnet från ny bebyggelse skall omhändertas eller behandlas lokalt.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har bl.a. skisser från Seniorgården AB/SPF Luthagen/SPF Fyris genom Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB använts.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2000, reviderad i maj 2001

Björn Ringström
Planchef

Göran Reierstam
planarkitekt

Beslut i byggnadsnämnden om samråd	2000-11-23
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2001-02-15
Godkänd av byggnadsnämnden för ny utställning	2001-04-19
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2001-06-12
Antagen av kommunfullmäktige	2001-10-29/30
Laga kraft	2002-02-05

Datum
2001-05-30

Diarienummer
2000/20033-1

DETALJPLAN FÖR
Del av kv Grim
UPPSALA KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

TIDPLAN

Detaljplanearbetet har som mål att ny detaljplan skall vara antagen i juni eller juli år 2001.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren äger det fulla ansvaret för detaljplanens genomförande.

AVTAL

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan Uppsala Kommun och exploator/fastighetsägaren till Luthagen 65:1 vad gäller kostnader som uppkommer för ombyggd och tillkommande in- och utfart till fastigheten från allmän gata, samt för gatuskötsel av det i detaljplanen angivna x₁-området.

FASTIGHETSRÄTT

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING MM

Servitut

Servitut skall bildas för Uppsala Energis transformatorstation inom fastigheten Luthagen 65:1.

TEKNIK

TEKNISKA UTREDNINGAR

En bullerberäkning är utförd för fastigheten med avseende på vägbullerbstörning från främst vägtrafik på Luthagesplanaden (ingår i Bullerberäkning i Uppsala Kommun från 1998). En okulär teknisk besiktning av skolbyggnaden har också genomförts. De träd som detaljplanen anger inte får fällas har besiktigats.

MEDVERKANDE I PROJEKTET Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret. Seniorgården AB, som avser exploatera fastigheten, har medverkat med underlag och nybyggnadsskisser genom Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2000, reviderad i maj

Björn Ringström
planchef

Göran Reierstam
planarkitekt

Beslut i byggnadsnämnden om samråd	2000-11-23
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2001-02-15
Godkänd av byggnadsnämnden för ny utställning	2001-04-19
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2001-06-12
Antagen av kommunfullmäktige	2001-10-29/30
Laga kraft	2002-02-05