

ULLERÅKER
GOTTSUNDA KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 60 U

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planen omfattar en med Dp 60 U betecknad plankarta med bestämmelser, illustrationskarta samt beskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Planen syftar till att göra det möjligt att bygga cirka 600 lägenheter i södra delen av Ulleråkersområdet, den så kallade Asylen, som för närvarande innehåller vårdbyggnader av olika slag. Efter komplettering med nya bostadshus kommer de befintliga vårdbyggnaderna att användas för olika slags verksamheter.

PLANDATA Läge

Planområdet avgränsas i öster mot Uppsalaåsen, i söder mot Ultunäs ägor samt kronparkens sjukhem. I väster och norr fortsätter landstinget med sin verksamhet.

Areal

Planområdet omfattar 13,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Uppsala läns landsting.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDENÖversiktliga planer

I arbetet med förslag till översiktsplan för Uppsala kommun finns nya bostäder i Ulleråker upptagna.

Förordnanden

Öster om området ligger förordnande till skydd för landskapsbilden inom Fyrisåns dalgång Kungsängen-Flottsund enligt 19 § NVL. I områdets södra del inkräktar föreslagna kvartersmark upp till 15 meter på förordnandeområdet.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram 1990-1994 antaget av KF 1990-05-29 finns 550 lägenheter i Ulleråker med.

Program för planområdet

Program för planområdet antaget i byggnadsnämnden 1989-09-28 läggs som bilaga till beskrivningen.

FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRINGARNaturMark och vegetation

Naturvårdsförvaltningen har gjort en inventering över hela Ulleråkersområdet (se programmet). Siffrorna på illustrationskartan nedan hänvisar till respektive textavsnitt i programmets vegetationsinventering. De områden som enligt vegetationsinventeringen har värdefull vegetation berörs i mycket liten utsträckning.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är gynsamma. Marken består huvudsakligen av isälvgrus och svallgrus med 10-20 meters djup till berggrunden. I södra delen finns inslag av glacial lera.

Åspartiet är högriskområde för radon. Markradon kan även förekomma i övriga delar av området varför radonmätning bör utföras och grundläggningen göras radonsäker.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga fornlämningar eller byggnadsminnen, däremot finns en del kulturhistoriskt värdefulla byggnader (se programmet).

BebyggelseområdenBostäder

Området inrymmer ca 600 lägenheter. I områdets norra och centrala delar är 4-5 våningar höga längor grupperade runt bilfria gårdar. Gårdarna har via släpp och valv i husen kontakt med omgivningarna. I områdets södra del ligger 3-4 våningar punkthus samt 1 1/2 plan parhus placerade så skonsamt som möjligt för vegetationen.

Arbetsplatser

Runtomkring området ligger fortfarande landstingets verksamhet kvar i olika institutioner. Befintlig bebyggelse inom området skall användas för olika verksamheter såsom kontor, hantverk, konstnärsateljéer, skyddad verkstad, café och vårdmuseum (se illustrationsplanen).

Offentlig service

Rosendalsskolan för låg- och mellanstadiet ligger på cirka 1 km avstånd med skolväg via gångtunnel under Dag Hammarskjölds väg och Vårdsättravägen.

Vid Ulleråkers norra infart från Dag Hammarskjölds väg norr om planområdet finns en 4 avdelningars förskola som om den byggs till med en avdelning räcker för områdets behov.

Gottsunda församling planerar församlingslokaler för kontor och ungdomsverksamhet centralt i området.

Kommersiell service

En servicebutik med 300 m² bta butiksyta planeras i områdets norra del.

Tillgänglighet

Marken är i stort sett plan och hela området därmed lättillgängligt för rörelsehindrade. Samtliga trapphus i nybebyggelsen förses med hiss.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Se programmets beskrivning av de kulturhistoriska värdena. Samtliga kulturhistoriskt värdefulla hus bevaras och ges q-beteckning med innebörd att de inte får rivas eller förvanskas.

FriytorLek och rekreation

Centralt i området ligger ett stort parktum med korsformig plan och uppvuxna ädelträd. Hela parken bevaras för rekreation. Hela centrala delen av området har planerats med denna park som betydelsefullt centrum.

I norra delen av parkens nord-syd-axel planeras en yta som lek och träffpunkt.

Bollplan och större lekredskap planeras vid skolgården. Småbarnslekplatser läggs på de bilfria gårdarna.

Naturmiljö

Hela bostadsområdet har nära kontakt med åsen och årummet med dess rekreativsmöjligheter.

Gator och trafik

Gatunät

Trafiksystemets uppbyggnad i stort inom planområdet samt vägbanornas och gångbanornas bredder framgår av plankartan.

Genom att området har en god kollektivtrafikförsörjning torde belastningen på det omkringliggande vägnätet vara marginell. 1500 fordon/åmd. Detta skall jämföras med befintlig trafik 10.000 fordon/åmd på Dag Hammarskjölds väg. Maxkapaciteten ligger på omkring 20.000 fordon/åmd.

Kollektivtrafik

Genom området går sex busslinjer med ändpunkter i olika delar av staden. En av linjerna är nattbuss. Den nya byggelsen får hållplatsavstånd som är mindre än 250 m fågelvägen.

Parkering

Parkeringen för bostadsslussen i norra området är till en del ordnad i p-däck som omges av förråd. I övrigt anordnas markparkering. Antalet p-platser som byggs ut är 720 för bostäder samt 125 för verksamheter, vilket svarar mot den beslutade normen för ytterstaden 1,1 plats/lgh och 18 platser/1.000 m² bta för kontor. För att klara en utbyggnadsreserv på ytterligare 0,2 pl/lgh kan p-däck inrättas.

Påverkan på närmiljön

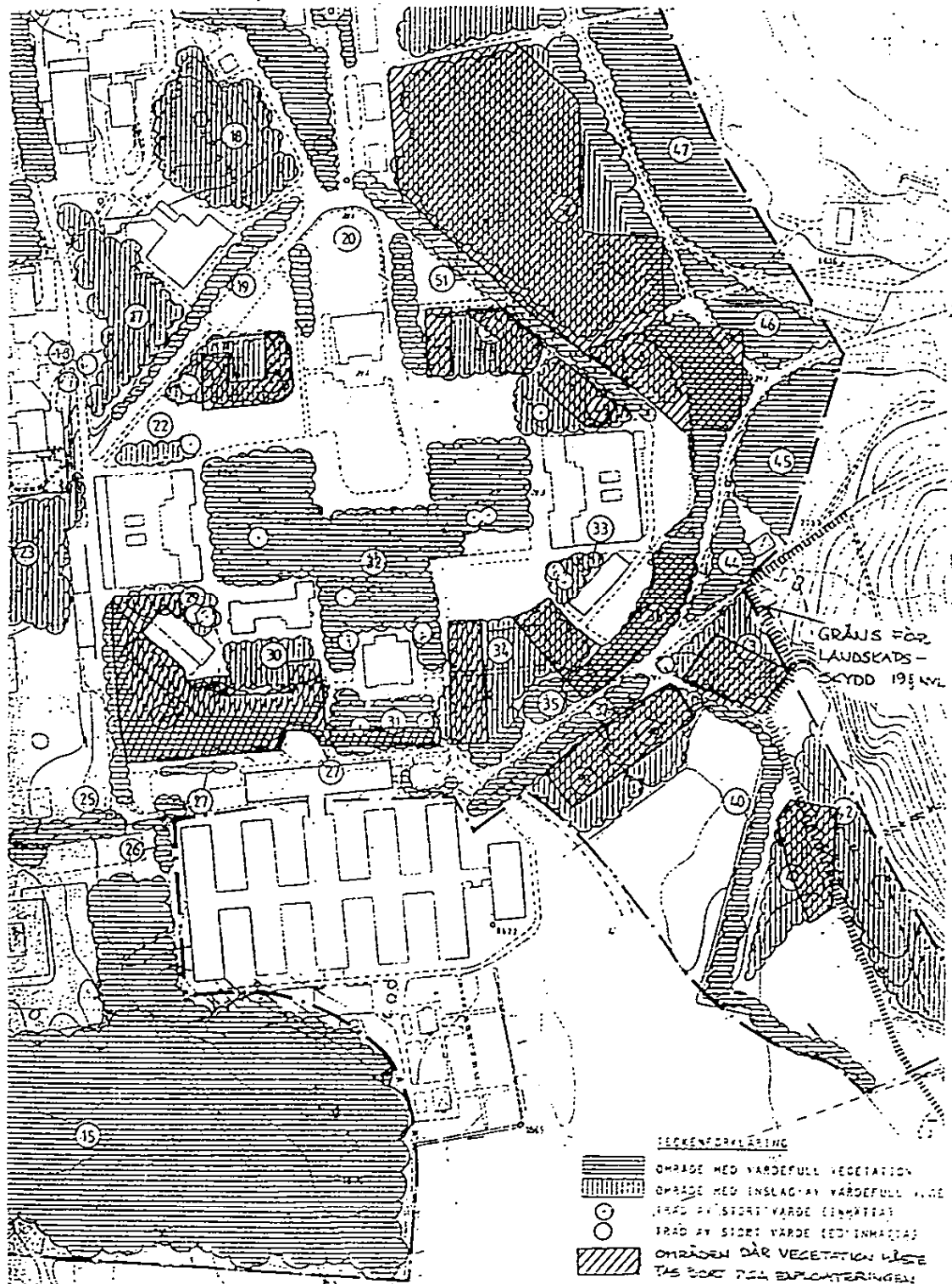
Stadsbild

Området har från början haft en fast sammanhållen symmetrisk karaktär med byggnader av god arkitektonisk och teknisk kvalitet. De kvarvarande byggnaderna, park och vägsystem vittnar tydligt om detta. Genom att ersätta de rivna byggnaderna med nya bostadshus i samma höjd kan det centrala parkrummets karaktär i någon mån återskapas, se perspektiv 20.3. Ett undantag utgör dock den gamla tvätten söder om hus E18 som ersätts med en öppen plats som kan komma att utgöra en viktig träffpunkt i området.

Tätheten i det centrala området har fått utgöra anslag för den övriga bebyggelsen med undantag för det sydligaste området där av landskapsbildsskäl låga punkthus används som placeras ut med mesta möjliga hänsynstagande till vegetationen.

Vegetation

Av karta nedan framgår var vegetation måste tas bort på grund av bostads- eller vägbygge. Områden som består av värdefull vegetation berörs som synes i liten utsträckning.



Promenadvägar

Av illustrationsplanen framgår också att de promenadvägar som finns i området påverkas i liten utsträckning. I den mån promenadvägar stängs av ersätts de av nya. Själva det centrala parkområdet kommer även fortsättningsvis att vara öppet för allmänheten.

Landskapsbild

Stor hänsyn har tagits till skogsbrynet i söder. Av fotomontage nr 4 framgår hur området kommer att synas från söder. Det landskapsskyddsområde enligt NVL § 19 som finns markerat på kartan berörs i mycket liten omfattning.

Trafik

Biltrafiken i området kommer huvudsakligen att föras fram på redan befintliga vägar. Ett undantag utgör vägen som för närvarande går rakt igenom den centrala parken med bl a 6 busslinjer. Den vägen kommer att stängas av för att kunna göra parken bilfri. En ny väg för buss trafik och tillfart till områdets södra delar byggs norr om Kronparkens sjukhem. De delar av sjukhemmet som ligger närmast vägen 15 m avstånd innehåller behandlingsrum och allmänna utrymmen. De delar som innehåller bostadsrum ligger ca 40 meter ifrån den nya vägdragningen. I sjukhemmets östra del ligger emellertid den gamla vägdragningen kvar på ca 20 m avstånd.

För att minska risken för störningar av genomgående trafik i sjukhusområdet förbättras den södra infarten till området från Dag Hammarskjölds väg.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. I den befintliga bebyggelsen finns inga skyddsrum. I närmaste omgivning finns 680 skyddsrumspplatser vilka fyller redan befintligt behov. Frågan om skyddsrum byggande avgörs i samband med bygglovhanteringen

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnadsområdet försörjs med vatten från Uppsala stad via en ny ledning som byggs ut från korsningen mellan Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen.

Ett nytt avloppsnät byggs ut och ansluts till landstingets avloppsnät norr om området.

Dagvattnet leds österut ner mot Fyrisån. Både avlopp och dagvatten i områdets södra del måste pumpas.

Värme

Området ansluts till fjärrvärmenätet med anslutningspunkter enligt skiss nedan.

E1

För att klara elförsörjningen läggs två E-områden ut för transformatorer.

Avfall

Området skall förses med möjligheter till källsortering av avfall.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

I arbetet med upprättande av detaljplanen har Örjan Alm-esjö fastighetskontoret, Roine Gillberg och Sven-Erik Asp gatukontoret, Håkan Qvarnström naturvårdsförvaltningen samt Kerstin Lundberg kulturförvaltningen deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 1990



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Björn Ringström
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 1990-03-29 /qhw
 Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 1990-09-06 /qhw
 Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 1990-11-08 /qhw
 Antagen av kommunfullmäktige 1991-02-25 /qhw
 Laga kraft 1991-07-25 /qhw



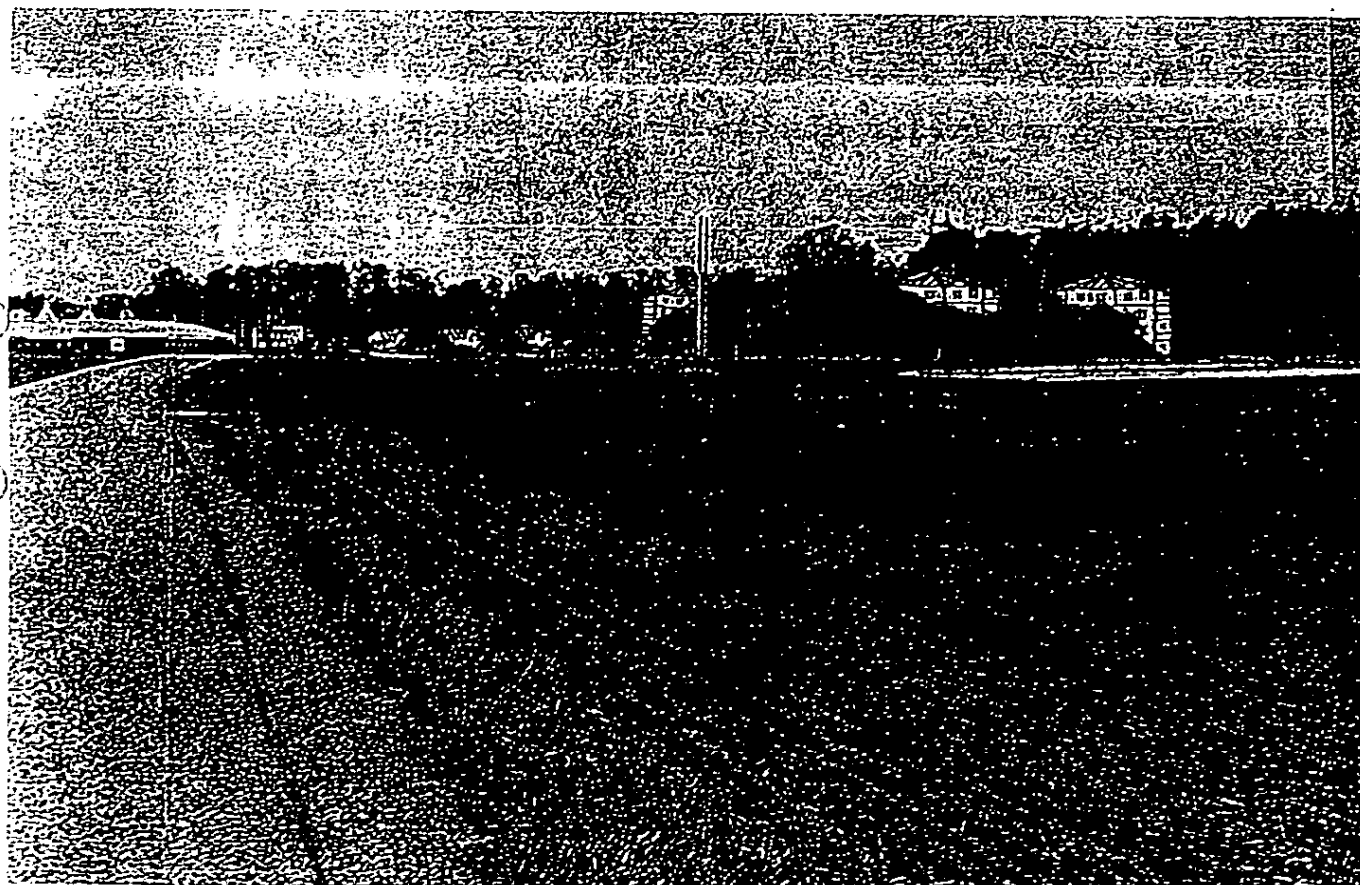
1. Perspektiv från punkt 1.



2. Perspektiv från punkt 2.



3. Perspektiv från punkt 3.



4. Fotomontage från Ultuna.

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA

Planenheten

Ink.

91. 04. 05

ULLERÅKER
GOTTSUNDA KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 60 U

DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATO-
RISKA FRÅGOR

Tidplan

Förprojektering av planområdets nya bebyggelse har gjorts dels av Contecton Arkitektkontor AB för HSB:s räkning samt Origo Arkitektkontor AB för SKANSKA:s räkning.

Planen sändes ut på samråd i mars 1990 och ställs ut i september. Kommunfullmäktiges antagande beräknas ske i januari 1991. Byggstart kan ske våren 1991. Inflyttning beräknas ske sommaren, hösten 1992.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser och anläggningar inom planområdet. Landstinget skall som exploator dels sälja tomtmark till respektive byggherre, dels bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Respektive byggherre, HSB, SKANSKA och Riksbyggen ansvarar för uppförandet av den nya bostadsbebyggelsen.

Avtal

Avtal rörande regleringar av mark och anläggningskostnader för VA, gator och park upprättas mellan kommunen och landstinget innan planen antas. Mark som i planen betecknas som gata, park eller naturmark skall överlämnas till kommunen. Avgift för värme och elanslutning erläggs av byggherrarna till Uppsala Energi.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Gemensamhetsanläggningar

De på plankartan med g markerade områdena för infarter skall utföras som gemensamhetsanläggningar där berörda fastighetsägare deltar. Rätten till x-områdena tryggas med servitut. Skötseln av x-områdena regleras i avtal.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Investeringar utanför planområdet

För att förskolan i Ulleråker och Rosendalskolan skall kunna användas som förskola resp. L-M-skola för barn ifrån Ulleråker måste investeringar i ny förskola i Sunnersta samt utbyggnad av L-M-skola i Gottsunda komma till stånd. Detta bör ske i god tid så att nya barn skall kunna tas emot i förskolan i Ulleråker samt Rosendalskolan fr o m hösten 1992.

TEKNISKA
FRÅGOR

På grund av risken för radon skall radonundersökning utföras.

Masshantering kan inte ske inom planområdet. Deponering av överskottsmassor måste ske på annan plats efter överenskommelse med gatukontoret.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har Örjan Almesjö, fastighetskontoret samt Göte Claesson stadsbyggnadskontoret medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 1990



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Björn Ringström
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 1990-03-29 / *gh*
 Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 1990-09-06 / *gh*
 Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 1990-11-08 / *gh*
 Antagen av kommunfullmäktige 1991-02-25 / *gh*
 Laga kraft 1991-07-25 / *gh*