

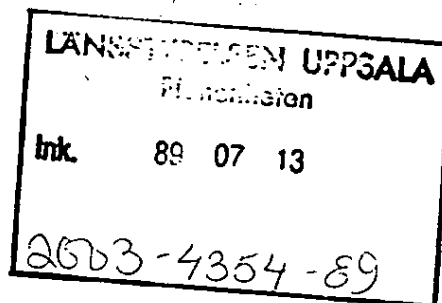
Ink. 89. 05. 19

Fi 1989:184

EKEBYDALEN
DELPLAN 1
UPPSALA KOMMUN

Dp 92 G

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med Dp 92 G betecknad plankarta med bestämmelser, illustrationskarta samt beskrivning respektive genomförandebeskrivning i särskild handling.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ca 50 bostadsrättslägenheter i tvåvåningshus. Området är i stort sett inte tidigare planlagt. Det är dock i viss utsträckning bebyggt med ursprungligen bostäder och ekonomibyggnader tillhöriga f d Ekeby bruk. Den nya bostadsbebyggelsen får tillfart från Flogstavägen. Skolan får tillfart från Vänortsgatan.

PLANDATA

Läge

Planområdet begränsas i väster av Flogstavägen, i söder av banvallen för f d Enköpingsbanan samt i öster och norr av befintlig bostadsbebyggelse i kvarteren Roskilde och Reykjavik.

Area

Planområdets yta är drygt 9 hektar.

Markägoförhållanden

Utöver tre privatägda villatomter söder om Tors-havmsgatan äger kommunen marken inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Kommunfullmäktige antog 1977 en översiktsplan för Ekeby-Flogsta. Bakgrunden var den förestående utbyggnaden av bostäder mellan i första hand Flogstavägen och Enköpingsbanan. För aktuellt planområde redovisades utrymme för servicebostäder och byggnader för allmänt ändamål (bl a vissa befintliga hus från brukets tid). Bostadsområdet har sedan i stort sett byggts ut så när som på vissa kompletterande delar, varav aktuellt område är en. Översiktsplanen behandlade vidare användningen av de tidigare fabriksbyggnaderna samt delar av den angränsande Ekebydalen. Fabriksbyggnaderna fungerar numera dels som två industrihotell och dels som gymnasieskola med yrkesinriktning.



De nu helt återfyllda lertäkterna från Ekeby Bruks tid är problematiska. Särskilt gäller det täktgroparna närmast söder och sydväst om fabriksbyggnaderna, som innehåller glasyrrester, såväl brända som i pulverform eller flytande form. Detta innebär risker för tungmetallpåverkan av både grundvattnet och de ytliga jordlagren, om marken störs i samband med byggnation. Särskilt ogynnsam framstår pålning, eftersom urlakade tungmetaller då kan följa pålarna genom det skyddande lerskiktet ner till grundvattennivån.

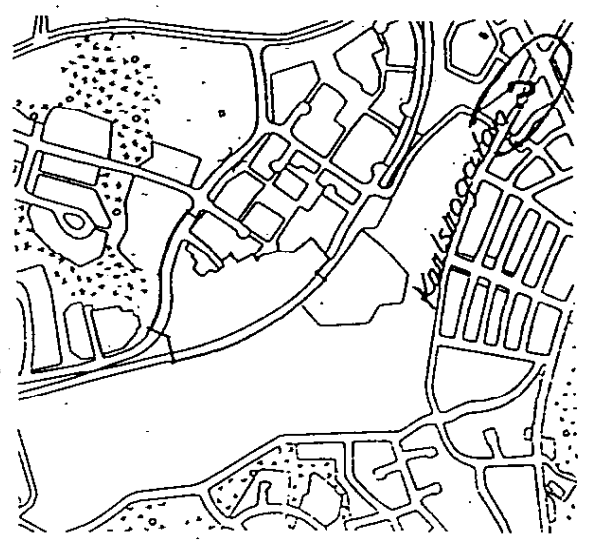


Enligt intentionerna i en översiktlig studie från 1980 för större delen av friytorna i Ekebydalen skall dessa hållas fria från bebyggelse och på olika sätt vara tillgängliga för sport och friluftsliv i olika former. I sin inre del har dalgången anlagts med spelplaner och lekplatser. Här finns också en hel del planterade träd med viss höjd och kronomfång.

Delområden närmast öster och söder om f d fabriksbyggnaderna ger idag ett tämligen ovärdat intryck. I avvaktan på att om- och eventuella tillbyggnadsplaner ska klarna, har dessa partier t v inte tagits med i friområdesplaneringen. Härvisas i schematisk form tankegångarna kring möjligheterna att göra dalgångens yttre delar tillgängliga och attraktiva för en större grupp människor.

Efter att ha minimerat åtgärderna i anslutning till kommundelens befintliga skolor, konstaterar kommunalnämnden att det behöver komma till en helt ny skola i Ekeby under perioden 1988-92. Utformningen bör göras så, att skolan på någon sikt kan fungera som en "allstadieskola" för 18 klasser (tvåparallellig grundskola för klasserna 1-9). Denna skola läggs väster om fabriksbebyggelsen.

Beträffande Ekebys tillfart via Karlsrogatan kan följande sägas. Karlsrogatan utgör jämte Norbyvägen stadsdelens Eriksbergs tillfart mot stadscentrum. Karlsrogatans del närmast Krongatan och vidare österut bär dessutom ett ökande antal fordon från den växande bostadsbebyggelsen i Ekeby och verksamheterna i f d fabriken. Sålunda var trafikmängden mitt för kvarteret Kronan 6 700 fordon per årsmedeldygn 1986. Detta ger upphov till störningar från buller och avgaser för de boende och risk för vibrations-skador på på berörda byggnader, något som vid flera tillfällen påtalats av fastighetsägare och boende. En avsmalning av Nordengatan strax söder om Servusbutiken, för att minska genomfartstrafiken här, kan i någon mån styra över en del av Ekebys tillfartstrafik från Karlsrogatan-Ekebyvägen till Flogstavägen. Effekten på Karlsrogatetraffiken torde dock bli ganska måttlig och säkert vägas upp av kommande nytillskott av bostäder och verksamheter i Ekeby. Problemet står alltså kvar och bör lösas eller i varje fall mildras. Flera alternativ har tidigare studerats men befunnits vara för kostsamma. Ansträngningarna att försöka hitta en välavvägd lösning bör dock fortsätta.



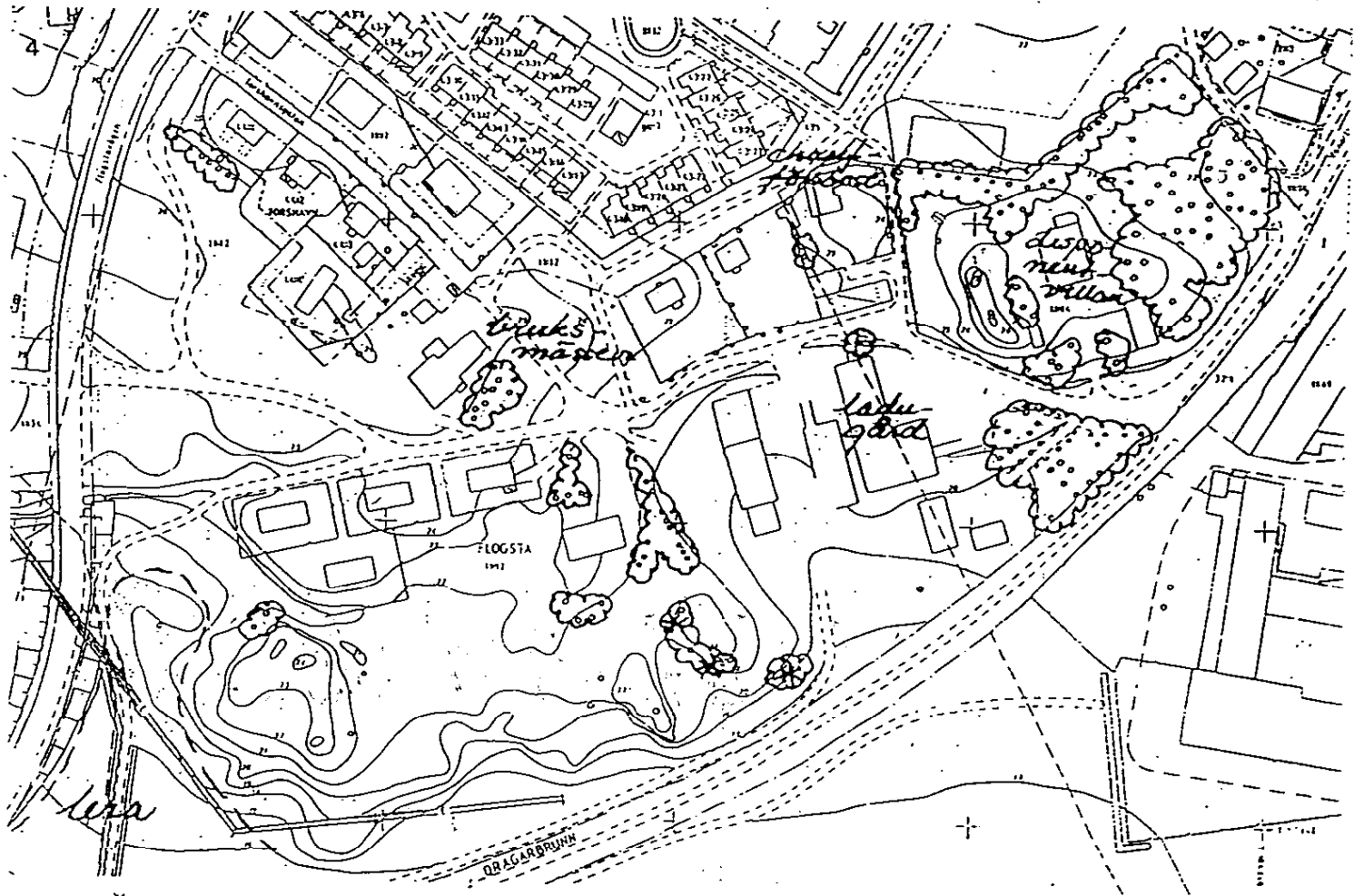
Detaljplaner

Inom planområdet ersätts för det första del av detaljplan Dp 92 F, som jämte område för Torshavnsgatan redovisar friliggande villor närmast söder om gatan. För det andra ersätts del av detaljplan Dp 92, som redovisar järnvägsområde över banvallen för f d Enköpingsbanan.

Norr om planområdet gäller detaljplan Dp 92 F. Denna redovisar byggnadsrätt för huvudsakligen radhus, som är helt i anspråktagen. Inom kvarteret Roskilde finns en ännu ej utnyttjad byggnadsrätt för allmänt ändamål (skola). Väster om planområdet gäller detaljplan Dp 92 A (parkmark) och Dp 92 F (skola, barnstuga och församlingshem).

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1988-92 upptar 125 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt inom aktuellt planområde. Byggstart avses ske under 1989.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Marken lutar mot f d banvallen i söder och sydöst. Lutningen är kraftigast närmast banvallen, där nivåskillnaden kan uppgå till 4-5 meter. I södra och östra delen finns också ett par partier med berg i dagen. Vegetationen består huvudsakligen av lövträd, som finns samlad i anslutning till befintlig bebyggelse.

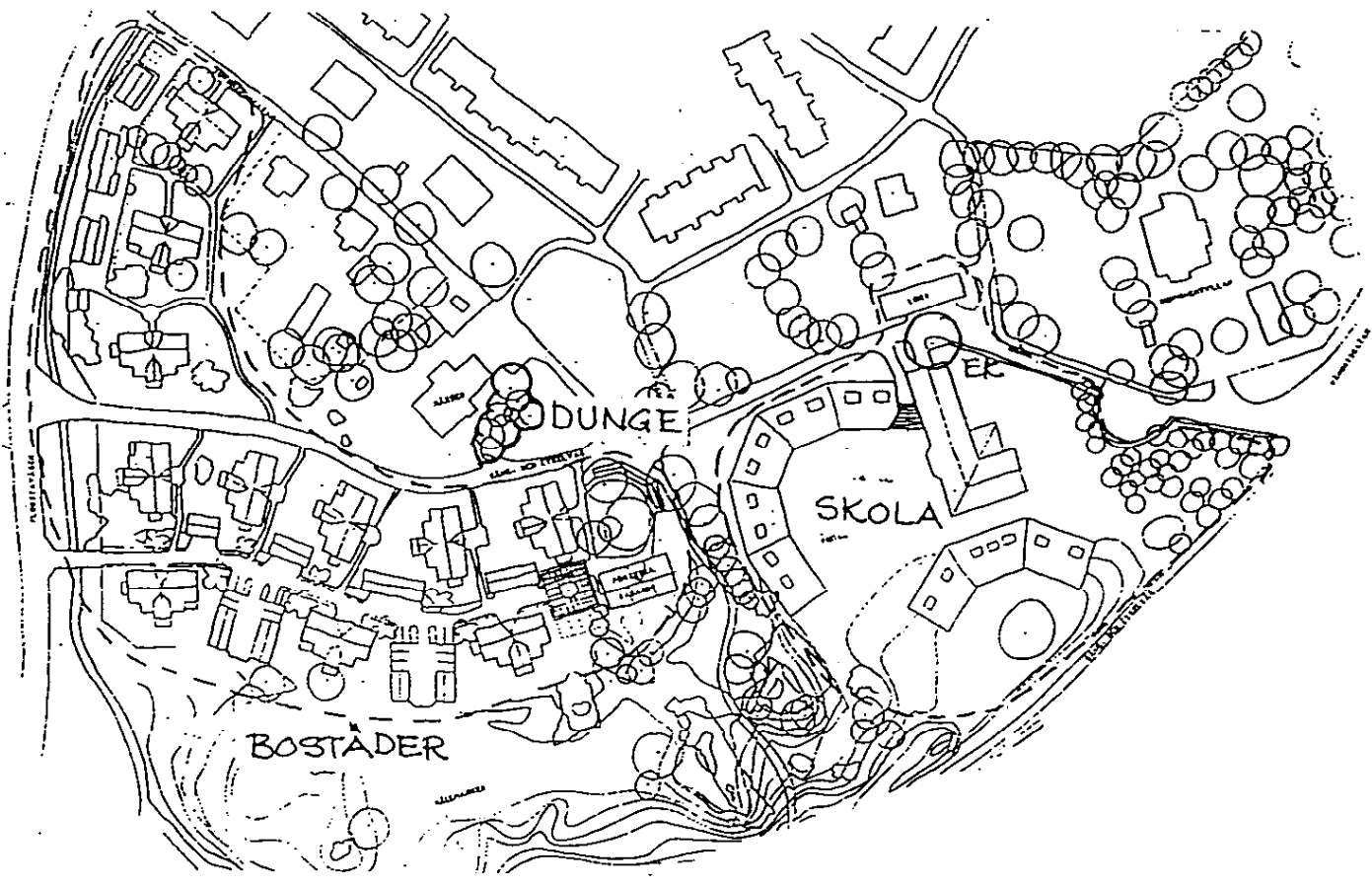
Särskilt bör nämnas de många vackra lövträdsbestånden på tomten för f d diponentvillan. För dessa finns förslag till skötselplan. Även invid f d bruksmässan och söder om disponentvillan finns vackra lövträdsgrupper. En ensam ek med ansenligt omfång står vid f d ladugårdens nordöstra hörn. Kring bergknallar i södra delen växer även några enstaka tallar.

De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse måste överlag anses vara goda enligt översiktlig grundundersökning gjord 1972. Undergrunden består av morän, som inom större delen av planområdet endast är överlagrad av ett relativt tunt jordskikt. Endast i sydvästra delen finns lerlager, som dock snabbt tilltar i mäktighet söderut. Det förutsätts att en detaljerad geoteknisk undersökning får föregå i varje fall den del av byggnationen, som berör sydvästra områdesdelen.

I gränzonen mellan den täta leran och genomsläppigare material finns risk för förekomst av radon. Radonundersökning skall därför göras för att grundläggningar om så erfordras skall ske radonsäkert.

Schaktmassor från utfyllda delar i området skall undersökas med avseende på risken för förekomst av tungmetaller.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

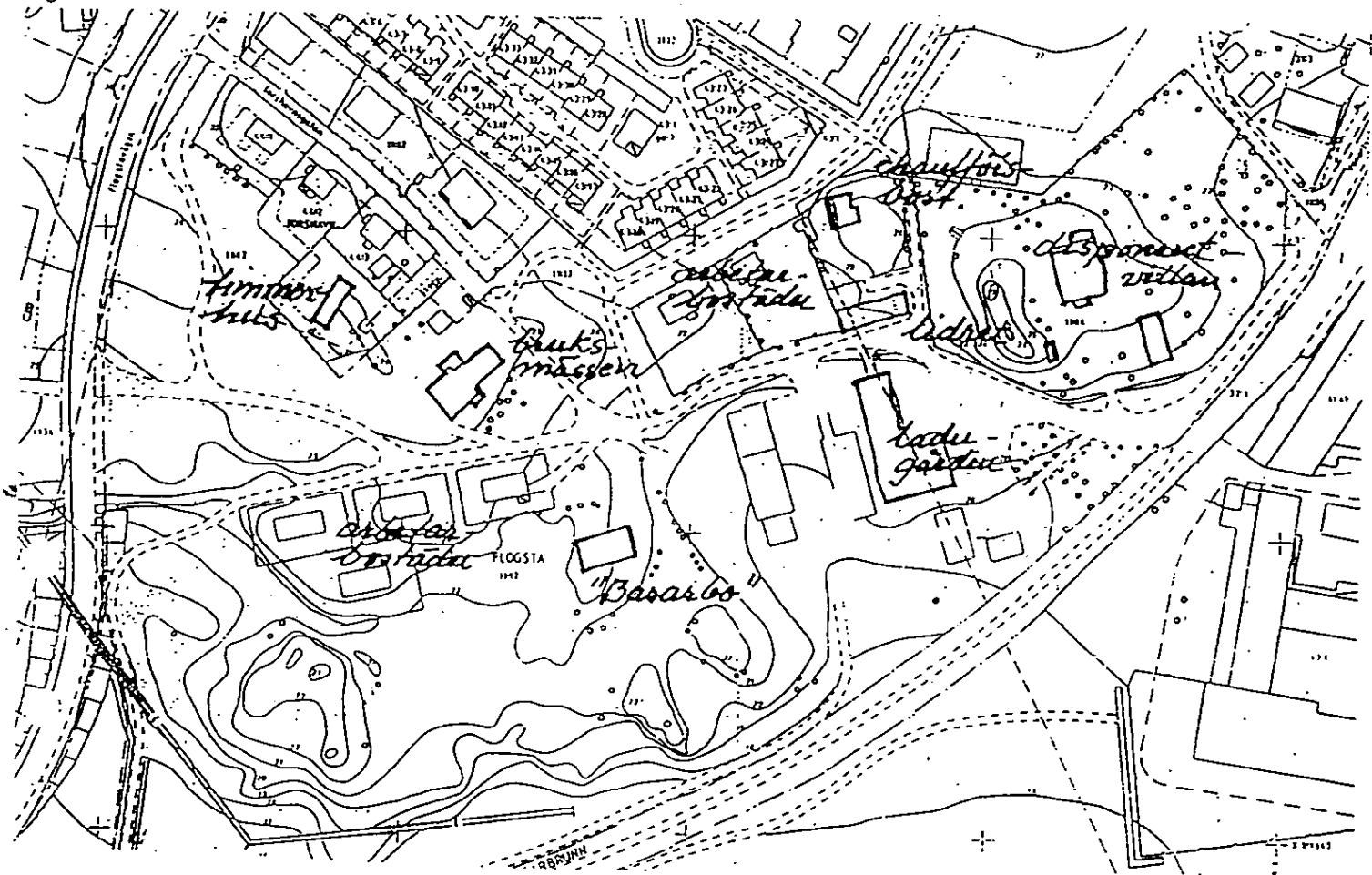


FÖRÄNDRINGAR

Natur

Befintlig marknivå behöver inte ändras i någon större utsträckning. Genom att byggnadskropparna i västra planområdesdelen har en begränsad volym kan stor följsamhet mot terrängen iakttas. I någon mån behöver uppfyllnad ske, främst för huset i det sydvästra hörnet. Skolan har anpassats till befintliga nivåer.

Anpassningen till befintlig vegetation i området är också långt driven. Endast i några få undantagsfall behöver träd tas bort. Framförallt inom bostadsgruppen, där vegetationen är sparsam, krävs en omsorgsfullt studerad kompletteringsplanering. Några befintliga träd respektive trädgångar på kvartersmark bedöms ha så stort värde att skyddsbestämmelse behövs. Detta gäller den stora eken omedelbart norr om skolan, de två lönnarna framför "Basarbo", de två almarna vid f d chaufförsbostaden och gunden framför f d bruksmässen.



Bebyggelseområden FÖRUTSÄTTNINGAR (forts)

Såväl f d disponentvillan jämte uthus och tomthägnad som f d chaufförsbostaden, f d mässan och "Basarbo" (f d arbetarbostad) är kulturhistoriskt intressanta och i så gott skick att de efter i renovering i lämplig omfattning kan bevaras. Samtliga byggnader är tillkomna under detta århundrades två första decennier och måste anses vara typiska för denna period både vad gäller volym, material och färgsättning. Sak samma kan sägas om f d ladugården och dito vagnslidret. Förstnämnda måste lämna plats för ett av de nya bostadshusen och det senare är i alltför dåligt skick för att kunna bevaras.

Sydost om Torshavns gatans ände ligger ett gammalt bostadshus i timmer (parstuga). Byggnaden kan vara identisk med huvudbyggnaden till den ena av de två bondgårdar, som under 1700- och 1800-talet utgjorde Ekeby by. Den andra gården torde ha haft sin bebyggelse samlad där brukets ekonomibygnader nu ligger.

Utöver ovannämnda kulturhistoriskt intressanta byggnader kan nämnas sex bostadshus, tidigare utnyttjade som arbetarbostäder och i huvudsak uppförda på 1940-talet. I anslutning till Torshavns gatans ände finns ytterligare två privatägda villor av relativt sent datum.

F d disponentvillan inrymmer samlingslokaler, öppen förskola och fritidshem. F d bruksmässan används som vårdlokal (ungdomsterapi). Verksamheterna är självfallet förknippade med ett visst antal arbetsplatser. Chaufförsbostaden används fortfarande som bostad.

Närmaste skola (lägstadium) samt barnstuga och församlingshem ligger på andra sidan Flogstavägen på ett gångavstånd av 200-300 meter från områdets centrala del. Mellan- och högstadie-



Bebyggelseområden FÖRÄNDRINGAR (forts)

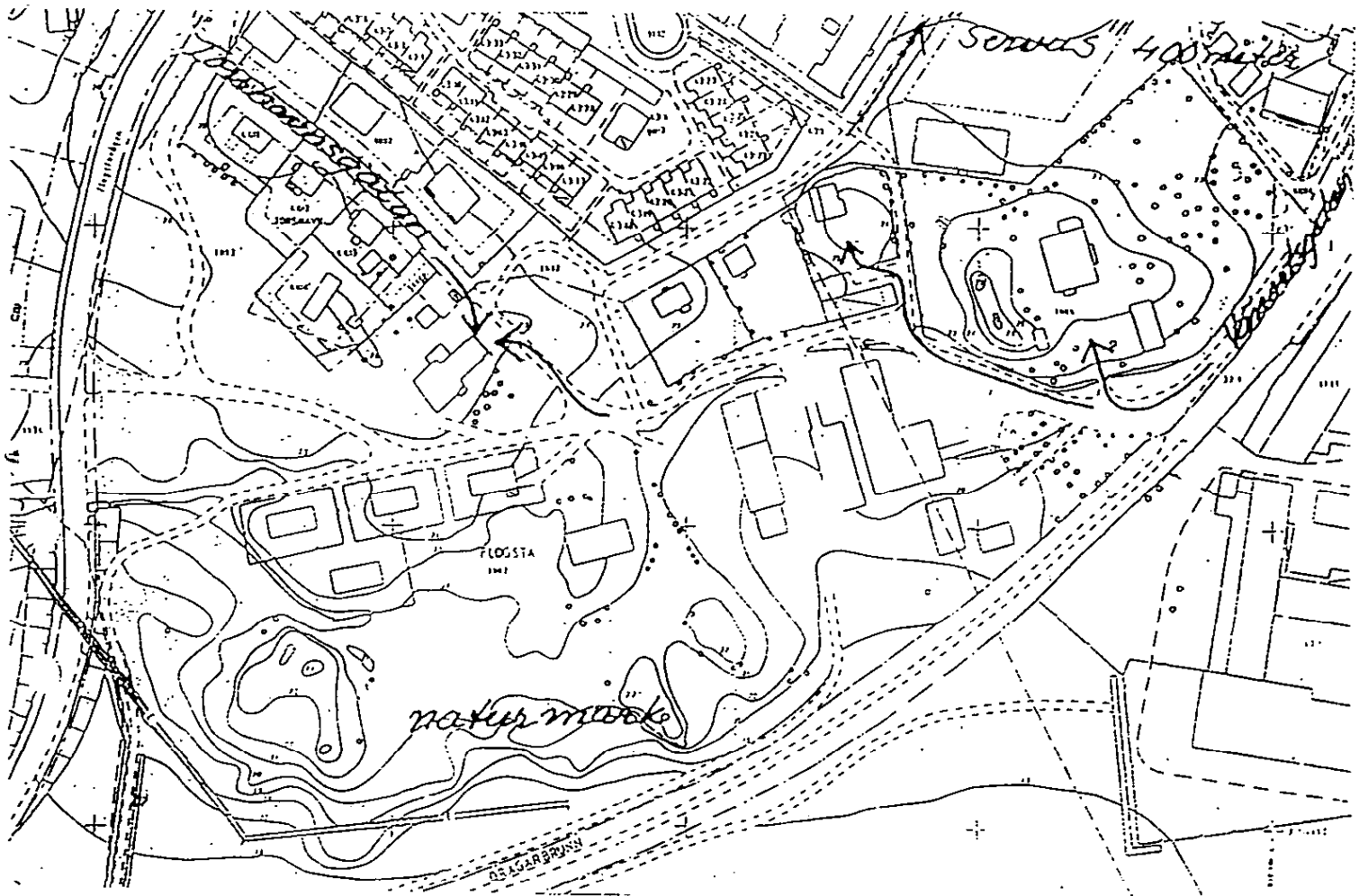
Den nya bebyggelsen består av elva små flerbostadshus med 4-6 lägenheter i vardera, totalt 50 lägenheter fördelat på 18 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok. Till nämnda grupp hör även "Basarbo", som efter invändig renovering kan rymma fyra å fem bostäder. Under en övergångsperiod på cirka 10 år används Basarbo till förskola.

Cirka 40 av totalt 60 bilplatser ligger i mindre garagebyggnader som förlagts, så att de bidrar till gårdsbildningar. Sopotrymmen läggs i anslutning till garagen. Sopotrymmen skall kunna användas för källsortering.

För att så långt möjligt anknyta till den tidigare bruksbebyggelsen har de nya byggnadernas läge, storlek, utformning och val av fasadmaterial, färgsättning etc lästs hårt. Samma ambitionsnivå gäller belysning och beläggning av gång- och cykelvägar samt stängsel mot Flogstavägen och Vänortsgatan. Det är viktigt och naturligt att förvalta och föra vidare goda byggnadstraditioner från en för Uppsala något ovanlig bebyggelsemiljö.

Någon förändring av de pågående verksamheterna i f d disponentvillan respektive bruksmässen är inte känd. Chaufförsbostaden kan på någon sikt komma att få samma användning som disponentvillan. Områdena åsätts en för verksamheten lämplig användningsbeteckning.

Ny grundskola med plats för 12 klassrum samt fritidshem och med möjlighet till tillbyggnad med ytterligare 6 klassrum för högstadiet lokaliseras till planområdets östra del vid bruksla-



FÖRUTSÄTTNINGAR (forts)

) eleverna i Ekeby hänvisas f n till Bergaskolan respektive Eriksbergsskolan.

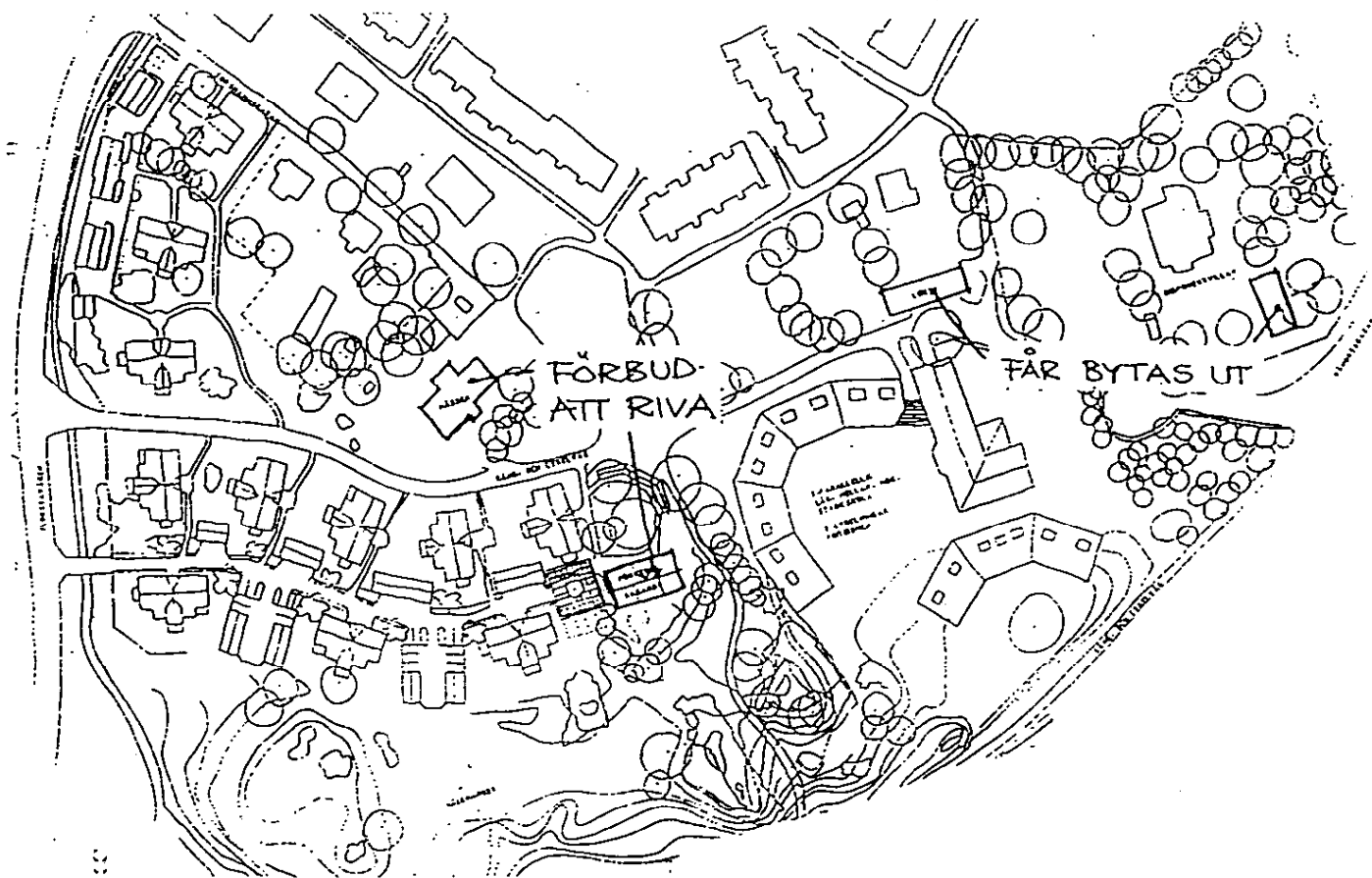
) Till närmaste dagligvarubutik (Servus vid Nordengatan) är det ca 400 meter från mitten av planområdet. Viss försäljning av livsmedelsprodukter sker i anslutning till gymnasieskolan. Här finns också pizzeria och en del annan service.

Lokalerna i f d disponentvillan och bruksmässen kan nås med bil från Vänortsgatan respektive Torshavnsgatan. Även f d chaufförsbostaden nås från Vänortsgatan.

Planområdet ingår i zon, där krav på skyddsrum gäller. Inga befintliga skyddsrum finns dock.

Friytor

Inom planområdet finns inga anläggningar för lek, bollspel eller rekreation. Närmast söder om de fyra arbetarbostäderna och "Basarbo" ligger ett delområde med naturmarkskaraktär som utnyttjas för bete.



FÖRÄNDRINGAR (forts)

dugården. Ladugården sparas och används till skollokaler.

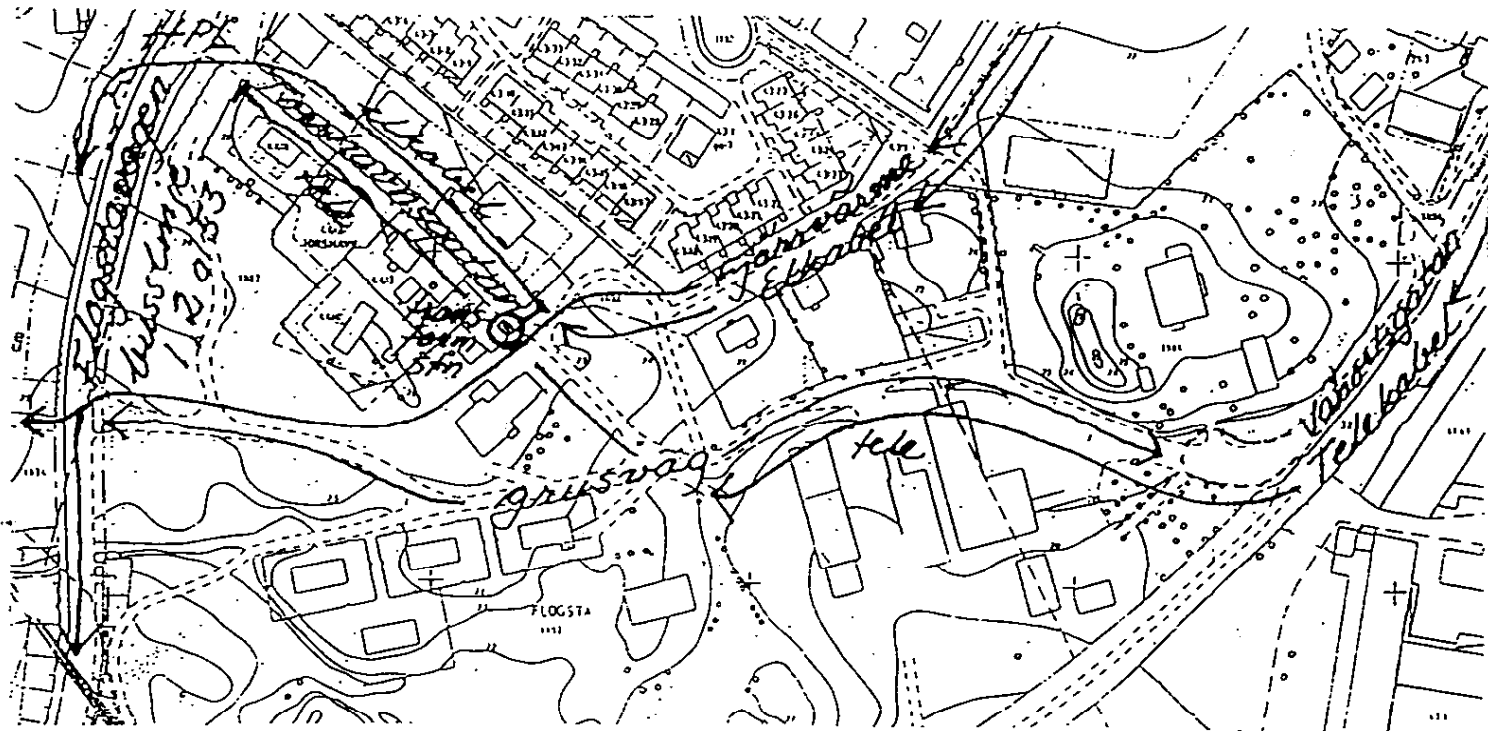
Alla vägar på kvartersmark med primära målpunkter (entréer, angoringsplatser, soprum, förråd etc) görs användbara för rörelsehämmande och rullstolsbundna.

F d disponentvillan, bruksmässen respektive chaufförsbostaden samt "Basarbo" har en bestämmelse, som förbjuder rivning och förhindrar ombyggnad eller andra åtgärder som kan förvanska byggnadernas yttre och miljön som helhet. Sak samma gäller f d vagnslidret, som tillsammans med övrig bebyggelse, hägnader runt f d disponentvillan och den stora eken har stort värde som rumsbildande element. Skillnaden är dock att byggnaden får rivas, under förutsättning att den ersätts med en nybyggnad med likadan volym och utformning på samma plats.

Inför byggandet av de nya bostadshusen krävs skyddsrumsbeked. I detta besked klargörs var skyddsrum skall byggas och hur många platser de skall innehålla.

Friytor

Genom att riva två bostadshus i dåligt skick med läge väster om f d chaufförsbostaden och lidret skapas utrymme för parkmark med möjlighet att anlägga lek- och bollytor för områdets större barn. Närlekplatser finns på bostadsgårdarna. Betesmarken söder om den västra områdeshalvan avsätts som naturmark, dvs park utan några anordningar. Övrig parkmark utgör främst stråk för överordnade gång- och cykelvägar.



Gator och trafik FÖRUTSÄTTNINGAR (forts)

Vänortsgatan, som har sin avslutning mitt för f d Disponentvillan, förbinds med Flogstavägen via enkel grusväg. Från denna nås praktiskt taget all befintlig bebyggelse. F d bruksmässen har också förbindelse med Flogstavägen via Torshavnsgränd, som också utgör tillfart för de tre privatägda villorna.

Stadsbusslinjerna 1, 2 och 53 passerar planområdets västra del på Flogstavägen. Hållplats finns vid Torshavnsgränd. Linjerna 1 och 53 har även hållplats på Nordengatan vid Servusbutiken. Verkligt gångavstånd till den förstnämnda hållplatsen är ca 200 meter från planområdets centrala del. Motsvarande avstånd till Nordengatan är ca 400 meter.

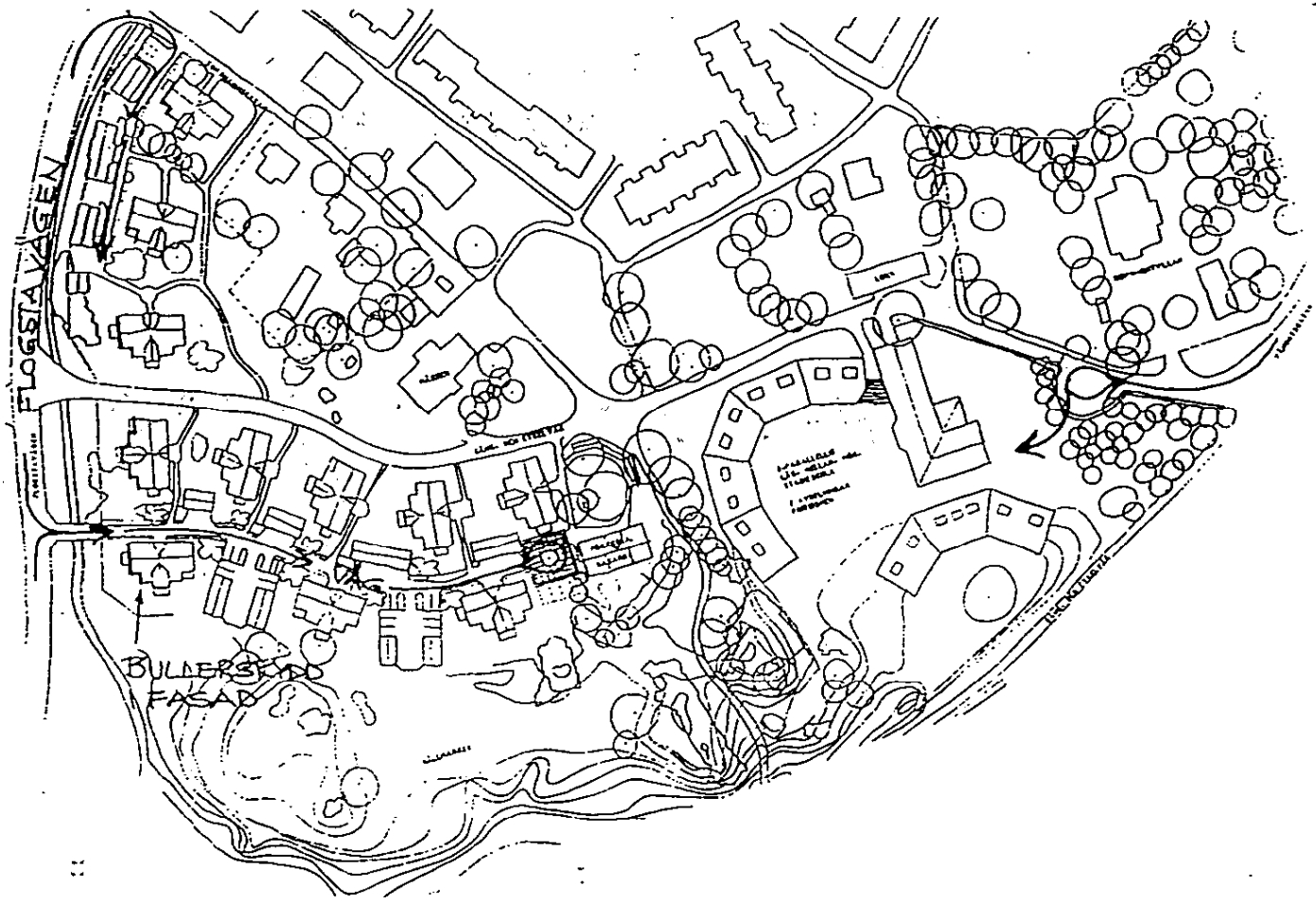
Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledningar finns dels i Flogstavägen från en punkt ungefär 100 meter söder om Torshavnsgränd, dels i Torshavnsgränd och dels inom fabriksområdet. Sistnämnda ligger alltså på i huvudsak privatägd mark.

Huvudledningen för fjärrvärme är belägen invid planområdets norra gräns (söder om kvarteret Reykjavik). Ledningen viker av mot sydväst strax norr om f d mässbyggnaden för att sedan nå Flogstavägen. Här grenar den sig och fortsätter dels västerut och dels söderut in i Flogstaområdet). Såväl f d disponentvillan och mässen som villorna vid Torshavnsgränd är anslutna.

Högspänd el-kabel (10 kV) har ungefär samma läge som värmeledningen fram till Torshavnsgränds ände, där en transformatorstation är belägen. Kabeln viker sedan av mot sydväst till Flogstavägen och följer denna vidare mot söder. Befintlig luftledning inom planområdets södra del skall ersättas med kabel.

Telekabel finns i Vänortsgatan och leder från denna via grusvägen fram till Torshavnsgränd, där den avslutas före korset med Flogstavägen.



Gator och trafik FÖRÄNDRINGAR (forts)

Bostadsgruppen får sin tillfart från Flogstavägen respektive Torshavsgatan. Trafiken inom gruppen leds via vägar på kvartersmark till olika målpunkter. Lösningen har en förhållandevis låg grad av trafiksäkerhet, men kan motiveras av såväl miljö- och bekvämlighetskäl.

Planen redovisar utrymme för ca 60 bilplatser, vilket ger 1,1 platser per lägenhet i genomsnitt.

Bostäderna närmast Flogstavägen kan - särskilt nattetid - bli störda av busstrafiken på Flogstavägen. Därför har fasaderna, som vetter mot gatan, åsatts en bestämmelse med krav på bullerdämpning. Kravet innebär bl a treglasfönster, som dämpar minst 36 dB(A).

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan utan några större problem anslutas till befintliga huvudledningar för vatten och avlopp, värme, el och tele. För befintlig fjärrvärmeledning och högspänningskabel väster om f d bruksmässen har avsatts ett särskilt ledningsområde. Samma förhållande gäller fjärrvärmeledning och telekabel i det centrala gång- och cykelstråket, där detta passar kvartersmark i anslutning till bostadsgruppen.

Administrativa frågor

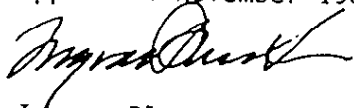
Genomförandetiden är femton år från och med att planen vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

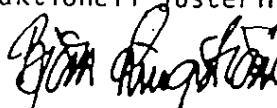
I arbetet med planen har deltagit planarkitekt Hakon Södergren, planarkitekt Erik Bengtsson, planingenjör Lars-Göran Wänstrand, kartassistent Gerd Lindberg och assistent Gunilla Hedblom samt arkitekt SAR Christer Uppfeldt, Uppfeldt Wallerstedt Arkitektkontor (Uppsala).

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 1988 (Redaktionell justering på sid 8 och 9 maj 1989)



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Björn Ringström
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	1988-03-10 § 132 /gn
Godkänd av BN för utställning	1988-06-16 § 489, 1988-11-10 § 872 /gn
Godkänd av BN för antagande	1989-03-21 § 170 /gn
Antagen av KF	1989-06-12 /gn
Laga kraft	1989-10-26 /gn

nr. 89. 07. 13

Fö 1989-184

EKEBYDALEN
DELPLAN 1
UPPSALA KOMMUN

Dp 92 G

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

LÄNE	UPPSALA
INK.	89 07 13
9003-4354-89	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Förprojektering av planområdets nya bebyggelse har gjorts av Uppfeldt Wallerstedt Arkitektkontor (Uppsala) i samarbete med byggherren, HSB Uppsala.

Planen ställs ut under januari 1989. Kommunfullmäktiges antagande beräknas, liksom upphandling och bygglovprövning, ske under våren 1989. Byggstart planeras under 1989. Exploateringsarbetena samordnas på lämpligt sätt med byggnationen i övrigt. Genomförandet sker i en etapp.

Genomförandetiden är femton år räknad från och med att planen vinner laga kraft.

HSB Uppsala är byggherre med ansvar för den nya bebyggelsen, som kommer att förvaltas av en nybildad bostadsrättsförening. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av exploateringsanläggningarna på allmän platsmark.

Fastighetsnämnden beslöt 1987-06-09 att uttala sig positivt över en framställning från HSB Uppsala om marktilldelning inom planområdet. Avtal rörande marköverlåtelsen skall upprättas mellan kommunen och byggherren före byggstart. I markpriset ingår gatukostnad och anslutningsavgift för vatten och avlopp. Avgift för värme- och elanslutning erläggs av byggherren direkt till Uppsala Energi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken indelas i fastigheter enligt följande. För de två delområdena med ny flerbostadsbebyggelse, bildas separata fastigheter. Kvartersmarken inrymmande f d disponentvillan jämte f d chaufförsbostaden samt f d bruksmässen utgör vardera en fastighet. Vagnslidret och marken däromkring tillförs skoltomten runt gamla ladugårdsbyggnaden.

Fastigheten Flogsta 44:3 (vid Torshavngatan) avstår ca 10 kvm till den nya vändplanen och får i utbyte ungefär lika mycket av den nuvarande gatumarken.

Fastigheten Flogsta 44:4 (söder om Flogsta 44:3) får sin södra gräns ändrad till att överensstämma med befintligt staket. Fastigheten tillförs vidare en remsa av kommunens mark på den östra sidan. På så vis får fastigheten en egen tillfart via skaft, som ansluter till den nya vändplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Köpeskillingen vid kommunens försäljning av aktuell tomtmark till byggherren täcker, förutom gatukostnader och vatten/avlopp även mark, områdets del i överordnade anläggningar (bl a parkanläggningar) och administration.

Kommunen betalar fastighetsregleringen i samband med dels markutbytet vid Flogsta 44:3 och dels gränsändringen/utvidgningen av Flogsta 44:4. För marköverlåtelseerna tecknas särskilt avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

I arbetet med genomförandebeskrivningen har l:e ingenjör Iwan Fredriksson (stadsbyggnadskontorets mätavdelning) medverkat. Dessutom har exploateringsingenjör Örjan Almesjö (fastighetskontorets markavdelning) medverkat som samordnare av erforderliga uppgifter från berörda tekniska förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 1988



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Björn Ringström
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	1988-03-10 § 132 / qh
Godkänd av BN för utställning	1988-06-16 § 489, 1988-11-10 § 872 / qh
Godkänd av BN för antagande	1989-03-21 § 170 / qh
Antagen av KF	1989-06-12 / qh
Laga kraft	1989-10-26 / qh