

Detaljplan för
kv Tornet, del 1
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandling:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ändra användning inom tidigare planlagd kvartersmark, samt anpassa kvarterets gc-väganslutning till aktuell planläggning inom angränsande del av kvarteret.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Kapellgården och gränsar i norr mot kvarteret Takryttaren, i väster mot järnvägsområde och i söder mot Råbyvägen.

Areal

Planområdets area är cirka 18 750 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet består av kvartersmark på del av fastigheten Kvarngården 1:19 samt gatumark på del av fastigheten 1:7. Kvartersmarken inom planområdet är privatägd.

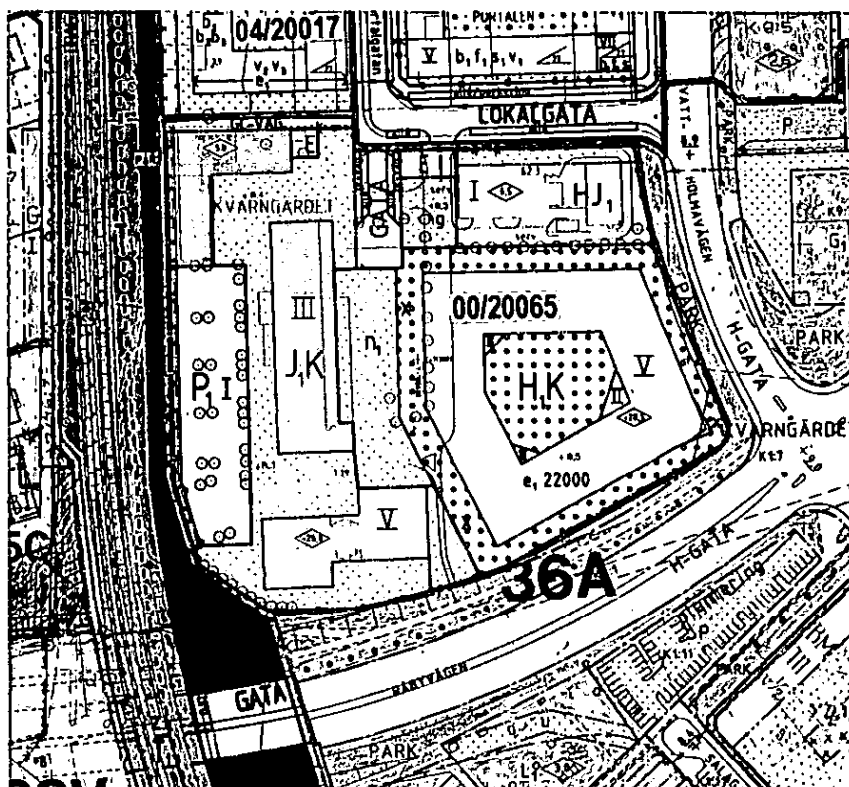
PLANUPPDRAG

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2005-10-20 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva en planändring med enkelt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Inom området gäller Dp 00/20065, laga kraft 03-09-24. I denna plan är området avsett för kontors- och industriändamål, högsta antalet våningar är fem. Plats anvisas för transformatorstation i områdets norra del.



Utdrag ur detaljplanesammanställning

Vidare gäller för områdets södra och västra del, Dp 36 A, laga kraft 88-12-21 respektive Dp 70 AZ laga kraft 01-04-28, som anger parkmak med gång- och cykelväg för denna del.

Översiktliga planer och Program

För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad. Översiktsplanen anger området som ett utvecklingsområde med tonvikten på bostäder.

Ett program för hela Kapellgärdet (området mellan Vattholmavägen och järnvägen norr om Råbyvägen fram till Gamla Uppsalagatan) har varit utsänt på samråd under tiden 2001-02-16 t o m 2001-03-30. Syftet med programmet var att undersöka om området var lämpligt för bostadsbebyggelse.

Slutsatsen av programmet var att Kapellgärdet mycket väl kan successivt omvandlas till en relativt tätbyggd kvartersstad, dominerad av bostäder, men med inslag och utrymme för både kontor och till viss del handel.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är i stora delar plant och marken är till största delen hårdgjord.



Flygbild från 2003

Geoteknik

En översiktlig bedömning av de geologiska förutsättningarna, ger vid handen att lerdjupet på aktuell plats, är mellan 30 och 50 meter. En geoteknisk undersökning ska göras som underlag inför bygglovprövning vid eventuell nybyggnation.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen

Markföroreningar

Inom planområdet har en spilloljetank varit lokaliserad.

Vid nybyggnation ska eventuella spridningar av markföroreningar undersökas.

Radon

Planområdet ligger inom ett bedömt radonriskområde, till följd av lerhaltiga jordarter.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett kontorshus uppfört 1990, samt några äldre kontors- och verkstadsbyggnader, uppförda under 1960-talet.

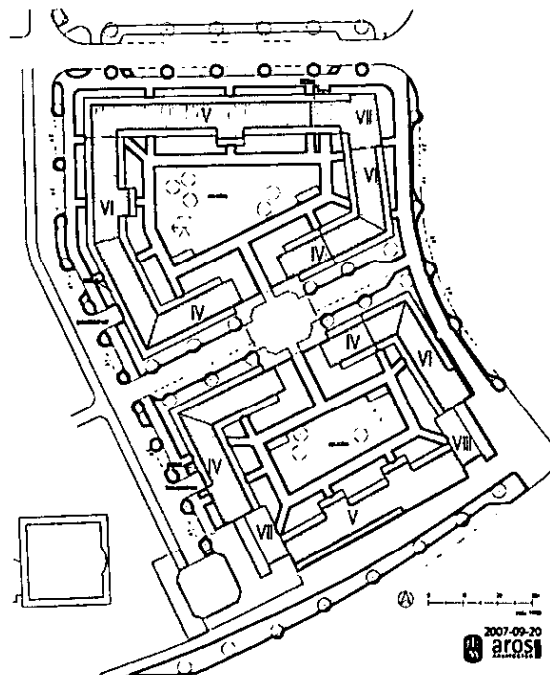


Gångväg som ansluter till gc-ståket längs järnvägsspåret.

Pågående planering

Öster om planområdet provas om detta område är lämpligt för bostäder.

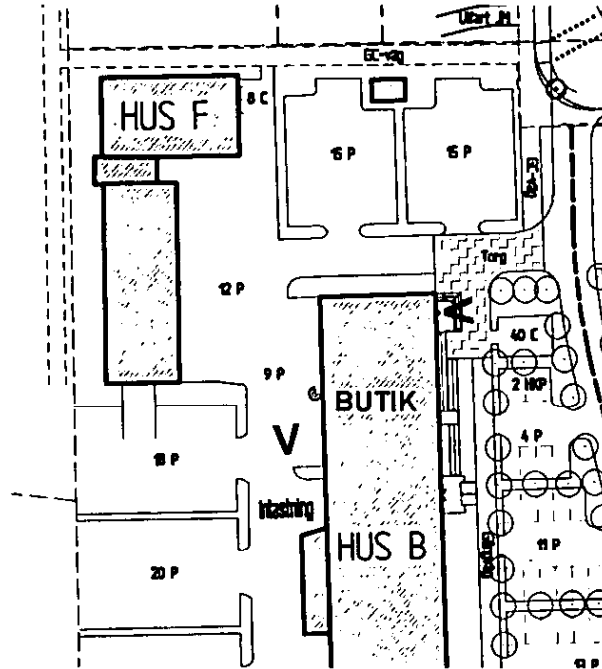
Detta planförslag ger möjlighet att bygga ca 27 000 BTA bostadsyta och totalt ca 250 lägenheter. Parkering både för bostäder och verksamheter i kvarteret, löses i källargarage.



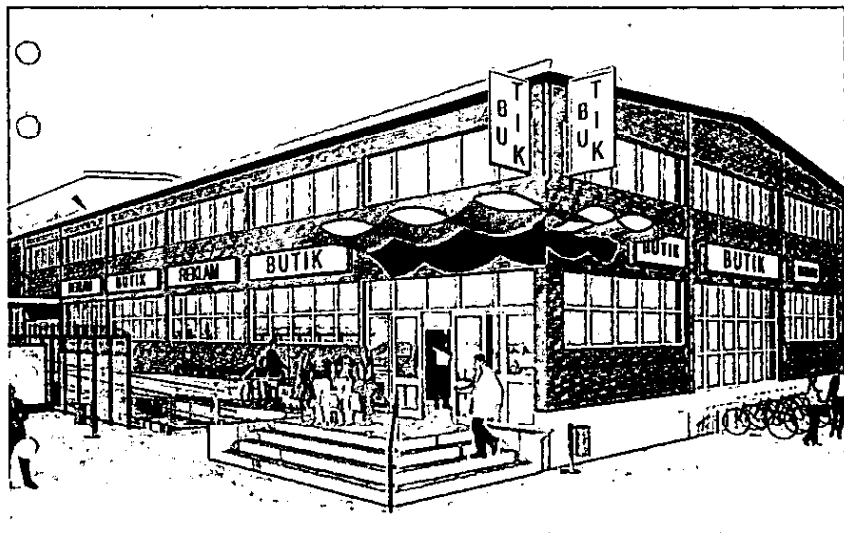
*Illustration:
Arosgruppen
Arkitekter AB*

Föreslagen ombyggnad

Norra delen av hus B föreslås inrymma en butik om c:a 530 kvm.
Varuintag avses ske på husets västra sida mot järnvägen.



*Situationsplan: Underlag av Markitekten AB,
bearbetning av stadsbyggnadskontoret*



*Perspektiv: Underlag av Metod Arkitekter AB,
bearbetning av stadsbyggnadskontoret*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet är i stort sett plant och marken är till största delen hårdgjord och kan därför antas vara tillgängligt för funktionshindrade. Entrén till den föreslagna butiken handikappanpassas.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Vattholmavägen nås via Portalgatan, som gränsar till planområdets nordöstra sida. Mot Råbyvägen föreslås utfartsförbud.

Angöring och utfart

Angöringen skall ordnas så att trafikfarliga situationer undviks. Om det uppstår platser där bilar och många fotgängare korsar varandra bör marken utformas så att den tydligt signalerar trafikfaran, t.ex. genom markbeläggning, pollare eller annat. Transporter till varuintaget kommer att medföra backningsrörelser.

Parkering

Drygt 230 parkeringsplatser kan ordnas inom planområdet.

Cykelparkering

Cykelparkering bör ordnas intill butiken.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kan nås via gc-bro över Råbyvägen.

Kollektivtrafik

Längs Vattholmavägen angör ett flertal busslinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värmeförsörjning samt el, tele och bredband
Befintliga nät beräknas ha tillräcklig kapacitet.

Avfallshantering inom planområdet

Det finns utrymme för källsortering inom planområdet.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Centrumverksamhet såsom handel är inte särskilt störningskänsligt. Området omges av gator och parkeringar, men det finns inga särskilda riktlinjer för buller och centrumverksamhet.

Markföroreningar

Det finns risk för förorenad mark och markundersökningar skall göras innan bygglov kan beviljas.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN
3 OCH 4 KAP**

Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Uppsala stad, samt i enlighet med föreliggande övergripande detaljplaneprogram för Kapellgården.

Planförslaget berör inga intressen enligt Miljöbalken kap 3 och 4. Planförslaget bidrar inte till att miljö kvalitetsnormerna enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.

**KRAV PÅ
MILJÖKONSE-
KVEN-
BESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Den huvudsakliga förändringen består av att industriändamål ändras till handelsändamål. Nuvarande exploateringsnivå bibehålles, men i planen preciseras ej läget för eventuella nybyggnader. Förslagen totalhöjd, motsvara föreslagen höjd inom ny plan för kvartets östra del.

**MILJÖ-
KONSEKVEN-
SER**

Naturmiljö, mark och vatten
Ingen påverkan.

Trafiksäkerhet

Det blir mer trafik till Portalgatan.

Hälsa

Ökad trafik medför en ökning av trafikbuller i området.

**GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING**

Avtal

Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal:

Exploateringen förutsätter en utbyggd förlängning av Portalgatan samt en upplåtelse av x-område för allmän gång- och cykeltrafik.

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden behandlar planärendet.

Avtalet ska reglera marköverlåtelser och kostnader för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrätt

Inom E-området skall mark upplåtas för en transformatorstation. Vattenfalls åtkomst till transformatorstationen skall lösas via avtal på befintlig gc-väg.

Utredningar

Det finns risk för förorenad mark och markundersökningar skall göras innan bygglov kan beviljas. Det är exploitören som bekostar undersökningen.

Ekonomi

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet på kvartersmarken.

Tidplan

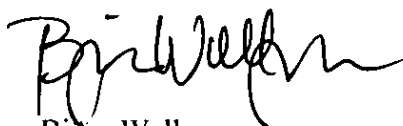
Planförslaget beräknas vinna laga kraft vintern 2008.

MEDVERKANDE I PROJEKTET I projektet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör



Björn Wallgren
planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-01-24
2008-09-17