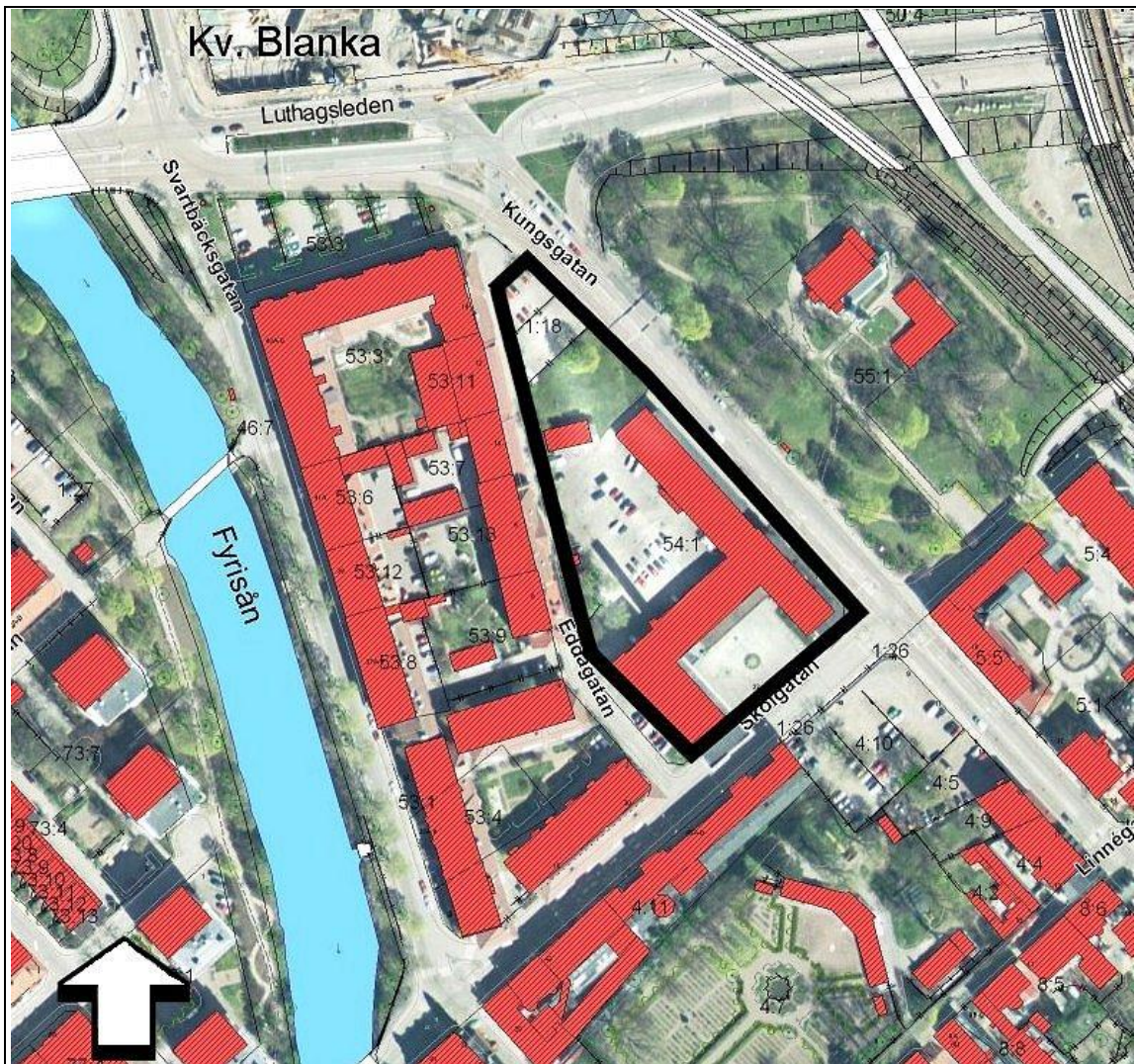


Diarienummer
2000/20073-1



Detaljplan för
Kv. Brandstationen
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-04-20



Handläggare: Claes Larsson, telefon: 018-727 46 44 E-post: claes.larsson@ 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
Kv Brandstationen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till bostadsbyggande på tomt som förut varit brandstation.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Uppsala i korsningen Skolgatan / Kungsgatan och avgränsas i väster av Eddagatan.

Areal

Planområdet omfattar en area av ca 11 800 kvm.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Uppsala Kommun. En mindre del i den norra änden är privatägd och används idag som parkering.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

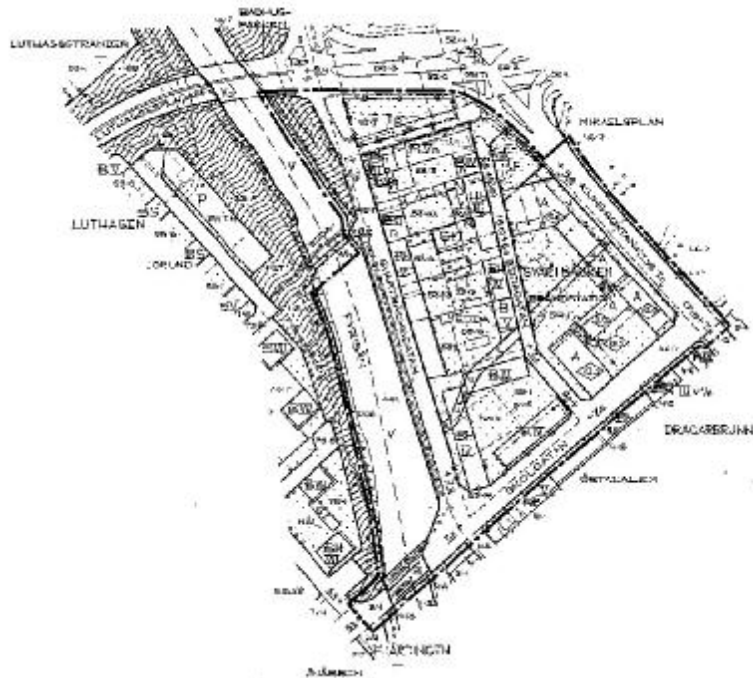
För planområdet gäller *Översiktplan för Uppsala stad*. Planen anger att området bör användas till bostäder och att bebyggelsen bör ansluta till rutnätsstaden.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planområdet ligger också inom det område som i översiktsplanen anges som riskområde för översvämningar samt inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För området gäller PL **35 H / 83-07-21**. Planen anger området som **A**, allmänt eller allmännyttigt ändamål.



Gällande detaljplan PL 35 H

Program för planområdet

Ett program för området har varit utskickat på samråd under tiden 2002-10-21 t o m 2002-12-01.

Under programsamrådet har yttranden med synpunkter inkommit beträffande bevarande av 1950-talsbyggnad, parkeringsnivåer, gatubredder, hushöjder mm.

Byggnadsnämnden beslutade i sitt sammanträde 2003-01-30 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området.

Riktlinjerna i planarbetet ska vara att bevara 1950-talshuset samt att dela tomten i två kvarter med en lokal gata emellan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största delen av hårdgjorda ytor belagda med asfalt.

En trädrad med björkar och rönn finns längs Eddagatan.



Eddagatan idag

Geoteknik

Diagonalt genom området i öst/västlig riktning löper den kulverte-rade "Svarta Bäckén". Denna kulvert ligger enligt konstruktionsritning cirka 1 meter under mark med sitt tak och är 2 meter djup och 2 meter bred.

"Svarta Bäckén" eller "Stora Strömdiket" har givit namn åt stadsdelen Svartbäckén och har sedan 1920-talet varit lagd under mark. I praktiken fungerar den som dagvattenledning.

En geoteknisk undersökning gjord av Bjerking AB visar att markytan i kvarteret utgörs av fyllningsjord till ett djup av upp till 2 meter. Därunder följer lera till en mäktighet av som mest 60 meter i den norra delen. Lerdjupet ökar snabbt från ca 13 meter i den sydöstra delen och norrut. Undergrunden bedöms som sättningbenägen vid belastning. Grundläggningen av tyngre byggnader bör utföras med pålar. Hänsyn till den kulverterade bäcken måste tas då den sannolikt är vibrations- och rörelsekänslig.

Kulturmiljö

Kvarteret har sedan 1915 varit plats för brandstation. Då uppfördes brandstationen med tegelbyggnader i nationalromantisk stil efter ritningar av Theodor Kjellgren. Byggnaderna revs 1957.

Det enda som finns kvar av denna gamla stationsmiljö är det smidesstaket, ritat av Gunnar Leche 1933, som omger fastigheten. Kulturnämnden säger i sitt yttrande över programsamrådet att staketet bör bevaras och återanvändas.

Staketet bör användas i den tillkommande bebyggelsen vid tomtgränser och stödmurar.



Befintligt staket

Den nuvarande stationen uppfördes 1957 efter ritningar av Lennart Tham och kompletterades 1967 med gymnastikbyggnad efter ritningar av Wikforss Arkitektkontor AB. Byggnaderna har ett stramt och elegant formspråk med framförallt putsade fasader i ljusbeige kulör med inslag av tegel i de lägre vagnshallarna.

Byggnaden i hörnet av Kungsgatan och Skolgatan är med sin strikta fasad med asymmetriskt placerade, kubiska balkonger ett exempel på 1950-tals arkitektur som Uppsala inte har så många representanter för.

I planförslaget ges byggnadens exteriör skydd i form av q-märkning.



Motiv för bevarande:

- § *Arkitektoniskt värdefullt:* Elegant och tidstypisk utformning med ovanligt intressanta detaljer och påkostade material
- § *Samhällshistoriskt värdefullt:* Berättar om stadens brandförsvaret och dess organisation.
- § *Stadsbildsmässigt värde:* Ovanligt intressant och karaktärsskapande 50-talsbyggnad



Bebyggelse

Omgivningar

Kvarteret har ett centralt läge i Uppsala och omges av stadsmiljöer av varierande slag med tät bebyggelse, trafikmiljöer och park. Längs Kungsgatan är byggnaderna av varierad utformning och ålder. Hushöjderna varierar mellan 4 och 5 våningar. Skolgatan i den del som gränsar till planområdet har hushöjder som är något lägre och ett gaturum som är mer uppbrutet.



Vy längs Kungsgatan- västra sidan



Vy längs Kungsgatan - östra sidan



Vy längs Skolgatan

Kvarteret gränsar i norr till korsningen mellan Kungsgatan, Råbyvägen och Luthagsleden och den nya trafikplatsen. Polishuset i Kv. Blanka som nyligen uppförts bildar en fond till Kungsgatan och den nya trafikplatsen.



Det nya polishuset under uppförande

Ny bebyggelse

Kvarteret föreslås bebyggas med bostäder i 5-6 våningar. Byggnaderna föreslås grupperas i två mindre kvarter med en lokal tillfarts-gata emellan.



volymstudie – vy från Mikaelsparken

Planens huvudsakliga användning är bostäder och centrumverksamhet av icke störande art, dvs. kontor, butiker mm. Längs Skolgatan sätts bestämmelser som ger möjlighet till en varierad användning inom området centrumverksamhet (handel, kontor eller en kombination av lokal och bostad sk. ("Bokal"). Rumshöj-

den i bottenvåningen skall i denna del vara minst 2,9 meter.

Kvartersbebyggelsen sluter sig mot Kungsgatan och Skolgatan men öppnar sig mer mot Eddagatan.

Den norra delen av kvarteret ges möjlighet att få en högre bebyggelse med upp till 6 våningar mot Råbyvägens korsning med Kungsgatan och det under uppförande nya polishuset.

I den norra delen av kvarteret kommer den befintliga parkeringen att finnas kvar.



Den nya lokalgatans placering

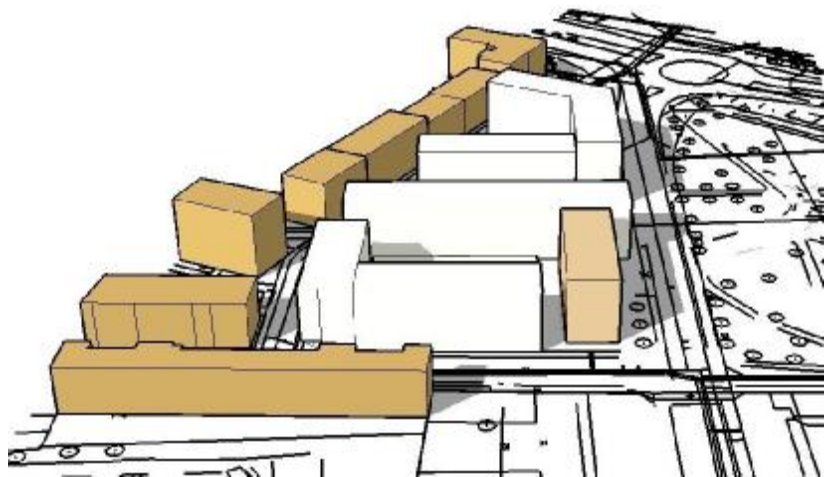


volymstudie – vy från Råbyvägen

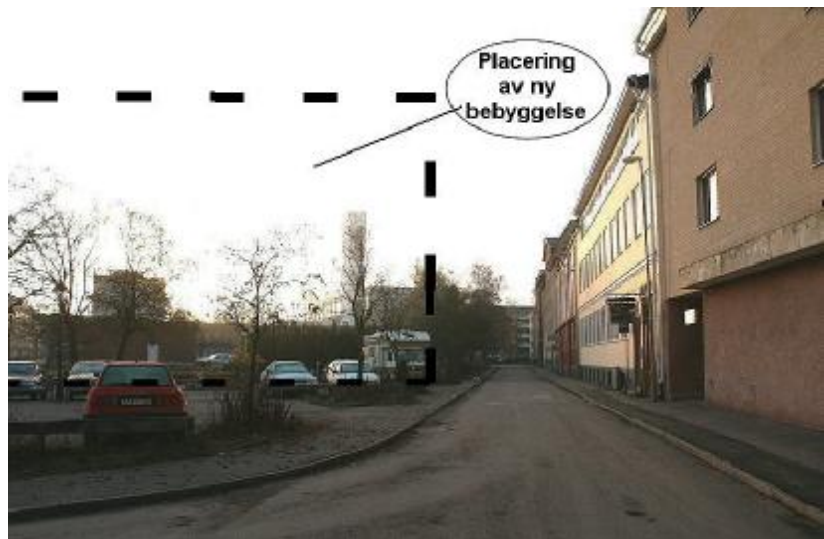
Det befintliga hörnhuset som sparas skall ej byggas ihop med den nya bebyggelsen utan lämnas fritt.



volymstudie – från Kungsgatan



volymstudie – längs Kungsgatan



Befintligt utseende - Eddagatan

Byggnaderna bör utföras med fasader i övervägande putskaraktär och med flacka tak belagda med plåt eller med tegelröda takpannor.

Sockelvåningen bör vara mer markerade och ha grövre karaktär än fasaden i övrigt.

Balkonger bör vara utanpåliggande och ha en lätt karaktär.

Det är viktigt att byggnadsvolymerna struktureras så att det blir en variation i kvarterets utformning.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Befintliga byggnader behöver inte göras tillgängliga för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Friytor

De innergårdar som tillskapas ger möjlighet till bilfria och lugna miljöer som kan planteras med gräs, buskar och mindre träd.

Gårdarna kan utformas så att de fungerar både som bra lektytor och för annan rekreation.



*Illustrationen visar en tänkbar utformning av det norra gårdsutrymmet – utformningen är preliminär och kan komma att ändras.
Perspektiv Vera Arkitekter AB*

Offentlig service och kommersiell service

Kvarterets läge i de centrala delarna av staden gör att offentlig och kommersiell service finns tillgänglig inom nära avstånd.

Stadsbyggnadskontoret håller för närvarande på att arbeta med planer som kan ge möjlighet att placera fler förskolor centrala Uppsala.

Skyddsrum

Inga nya skyddsrum planeras.

Trafik och trafiksäkerhet

Ny gatusträckning

En ny lokalgata planeras mellan de två nya kvarteren.

Lokalgatan som ligger över den kulverterade *Svarta Bäck* kommer att vara en tillfartsgata med infart från Eddagatan och med en

vändplan med utfartsförbud mot Kungsgatan.
I gaturummets västra fond kommer det befintliga bostadshuset (ritat av Gunnar Leche) att ligga, i den östra fonden finns Mikaelsskyrkan med dess park.

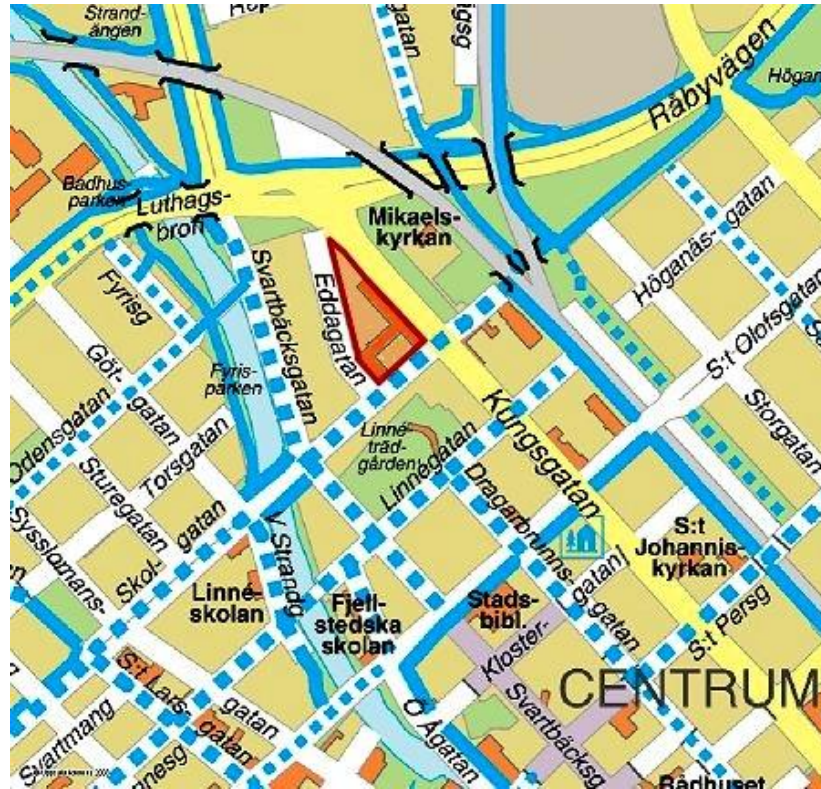


Mikaelsskyrkan



Bostadshuset ritat av Gunnar Leche

Gång- och cykeltrafik



Längs Skolgatan ligger ett av stans mest trafikerade cykelstråk.

Kollektivtrafik

Områdets centrala läge innebär att det är nära till ett flertal busslinjer.

Parkering, angöring och utfart

Områdets parkeringsbehov tillgodoses med underjordiska garage.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Värmeförsörjning

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Området kan anslutas till det allmänna el- och telenätet.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Kvarterets centrala läge vid Kungsgatan / Skolgatan gör att området är bullerstört av trafik.

Det är därför av stor vikt att tillkommande bebyggelse utformas så att rekommenderade värden för ljudnivåer inomhus uppnås och att det, i flest möjliga fall, ges möjlighet till en tyst sida av bostaden.

En bullerutredning för planområdet har gjorts av Ingemansson Technology . Utredningen visar att riktvärdena för ljudnivåer kan erhållas vid föreslagen utformning. Innergårdarna får ljudnivåer på omkring 40-45 dBA ekvivalentnivå.

Bullerutredningen bifogas.

Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning har genomförts av SLB-analys, Stockholm. Utredningen bifogas. Utredningen visar att då inga slutna gaturum skapas med ny bebyggelse finns goda förutsättningar för luftväxling och ventilation av förorenad luft.

Miljökvalitetsnormerna för luftföroreningarna klaras med god marginal efter ombyggnaden till bostäder. Förklaringen är att området är relativt öppet och välventilerat i och med att inga slutna gaturum eller längre sammanhängande enkelsidig bebyggelse skapas.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad och innebär inga avvikelser från bestämmelser enligt Miljöbalken.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Kv. Brandstationens läge i den centrala gör dock att det råder brist på friytor för lek mm. Tomten som planeras bebyggas är relativt smal och ligger nära den starkt trafikerade Kungsgatan.

Planarbetet har som mål att i den täta stadsmiljön skapa en skärm av byggnader mot Kungsgatan och öppna kvarteren mot Eddagatan och ge möjlighet till bilfria, relativt ljusa gårdar med plats för lek och rekreation.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING

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

Planen medför att bostäder uppförs i stadsmiljö

Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Buller

Detaljplanen innebär att bostäder byggs vid Kungsgatan som är en starkt trafikerad gata och korsningen med Råbyvägen.

Detaljplanen ställer krav på att byggnaderna skall utformas så att bullernivåerna inomhus inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och inte mer än 45 dB(A) maxnivå nattetid.

Bestämmelser sätts i planen på placering av balkonger / uteplatser så att de vänder sig inåt de tysta gårdsrummen.

Vegetation

Detaljplanen innebär att de träd som finns längs Eddagatan kommer att tas bort. Vegetation kommer att tillföras området dels via den plantering längs den nya lokalgatan dels via de nya innergårdarna.

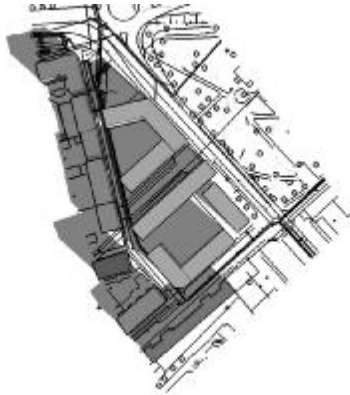
Klimat

Solstudier visar att en, för stadsmiljö, relativt god solinstrålning på gårdarna går att uppnå.

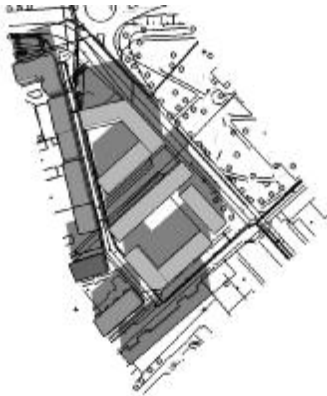


Gårdarnas solinstrålning i april kl. 15.00

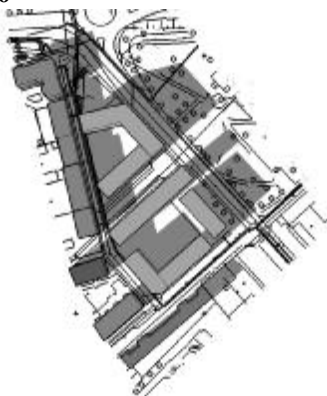
Solinstrålning höst-/vårdagjämning



kl. 9.00

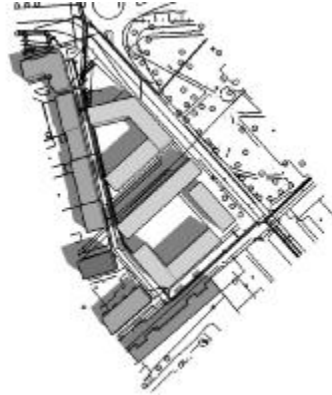


kl. 12.00

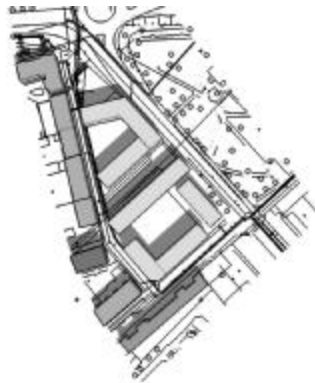


kl. 15.00

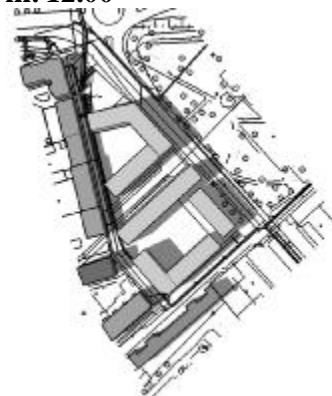
Solinstrålning- sommarsolståndet



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

Trafik

Trafiken kommer att öka i området då ca 250 nya lägenheter byggs. Trafikökningen kommer mest att märkas på Eddagatan där tillfarterna till de underjordiska garagen kommer att finnas.



Utfarten från Eddagatan mot Skolgatan

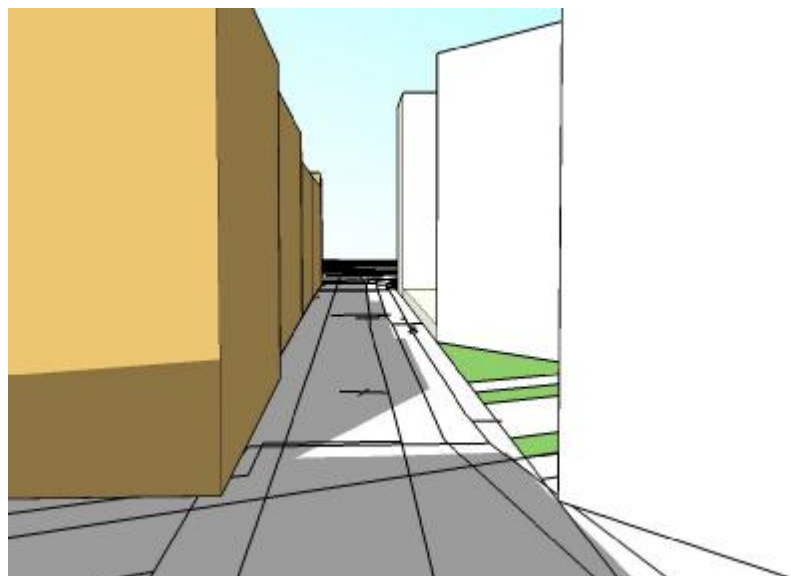
Skolgatan är starkt trafikerad av cyklister, framförallt morgon och kväll. Planer finns omgestalta Skolgatans gaturum med bla en separat cykelbana på denna sträcka.

Stadsbild

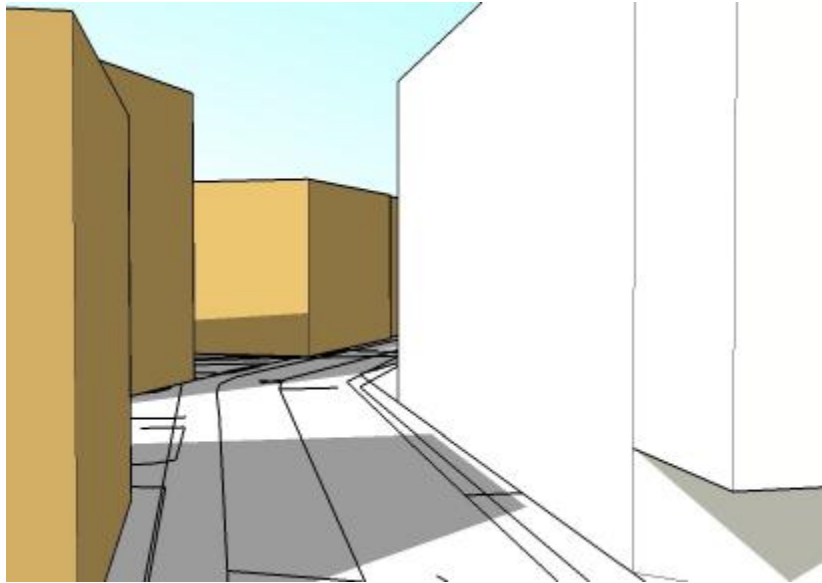
Framför allt mot Kungsgatan kommer stadssiluetten att ändras. Från att ha haft en relativt låg bebyggelse med en garagelänga kommer dels 5-6 våningshus att byggas dels kommer den nya lokalgatan att öppna kvarteret mot Eddagatan.



Befintlig garagelänga



volymstudie - Eddagatan



volymstudie - Eddagatan

Eddagatan får en något tätare karaktär även om de tillskapade innergårdarna i kvarteret öppnar sig något mot gatan, särskilt den norra delen av kvarteret.

Den nya lokalgatan ger en siktlinje genom kvarteret och gör att kvarteret blir mer varierat.

Kulturmiljö

I och med att kvarteret bebyggs ändras kvarterets användning från att ha varit Uppsalas centrala brandstation i nästan 90 år till ett centralt beläget bostadsområde. Den hörnbyggnad som inrymt brandmanslogement, kontor och brandchefslägenheter bevaras nu och kommer att påminna om brandstationstiden.

Dagvatten

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna dagvattennätet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och blivande exploatörer.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2004

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-02-19
- utställning 2004-09-23
- antagande 2004-12-16

Antagen av kommunfullmäktige

2005-03-21

Laga kraft

2005-04-20

Detaljplan för
Kv Brandstationen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Utgångspunkten för planarbetet är att ny detaljplan för kv. Brandstationen skall vara antagen av kommunfullmäktige innan utgången av 2004.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark. Kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark.

El-energi och fjärrvärme tillhandahålles av annan leverantör.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Tomtmarken inom planområdet kommer av kommunen att försäljas till exploatörerna.

Markbyte

För planens genomförande krävs att ett avtal om markbyte sker med fastighetsägaren till parkeringsfastigheten norr om planområdet.

Förvärv av byggrätt

Ett avtal mellan Uppsala Kommun och Peab Sverige tecknades 2002-03-11 och ger Peab rätt att av kommunen förvärva ca 10 000

m² byggrätt i kv. Brandstationen.

Avtalet ersätter tidigare avtal med kommunen från 1996 med rätt att förvärva motsvarande byggrätt i kv. Gerd.

FASTIGHETS RÄTT	Fastighetsbildning, Detaljplanens genomförande ger underlag för bildandet av nya fastigheter för bebyggelse och gata.
EKONOMI	Planekonomi Planavgift enligt taxa
UTREDNINGAR	Tekniska utredningar Buller En bullerutredning för planområdet har gjorts av Ingemansson Technology . Utredningen visar att riktvärdena för ljudnivåer kan erhållas vid föreslagen utformning. Innergårdarna får ljudnivåer på omkring 40-45 dBA ekvivalentnivå. Bullerutredningen bifogas. Luftkvalitet En utredning om hur planområdet påverkas av luftföroreningar har utförts av SLB-analys Stockholm. Utredningen visar att med den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för luftomsättning och ventilation av förorenad luft.
DOKUMENTATION OCH KONTROLL	En fotodokumentation av byggnader och miljö vid gamla brandstationen skall utföras innan rivningsarbeten och byggstart sker. Byggherren kontaktar Upplandsmuseet. En anmälan om schaktningskontroll skall göras till Miljökontoret innan pålning och markarbeten påbörjas.
MEDVERKANDE I PROJEKTET	Detaljplaneförslaget har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och blivande exploatörer.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2004, reviderad i november 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Claes Larsson
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-02-19
- utställning 2004-09-23
- antagande 2004-12-16

Antagen av kommunfullmäktige

2005-03-21

Laga kraft

2005-04-20