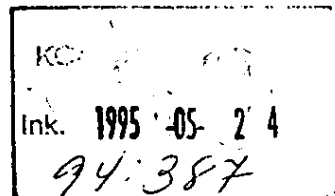


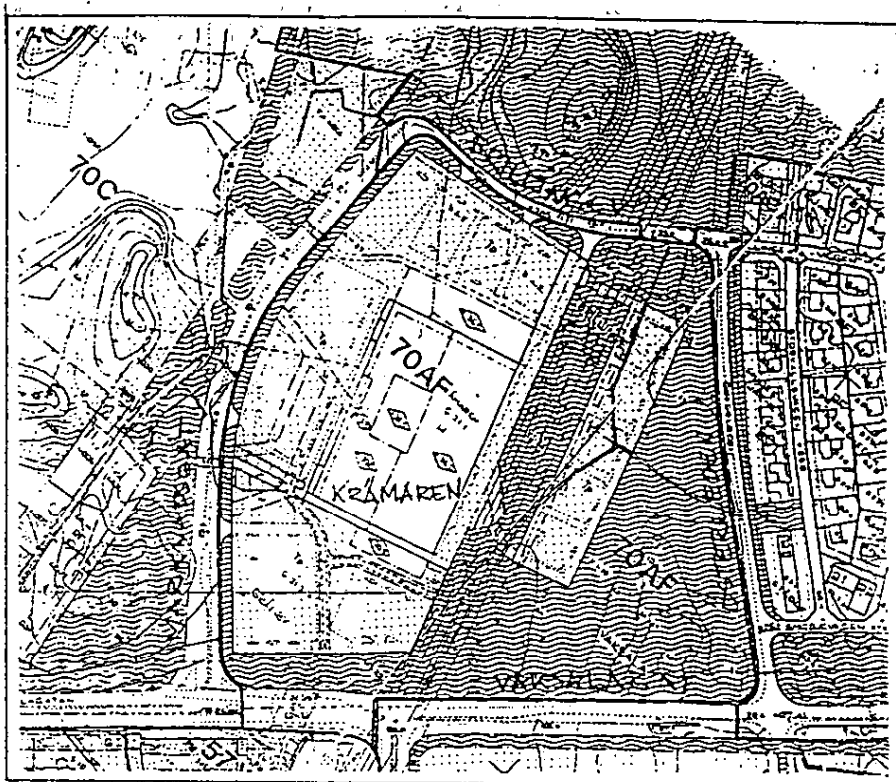
DETALJPLAN FÖR
KVARTERET KRÄMAREN
GRÄNBY 21:1
UPPSALA KOMMUN

Dp 70 AX



PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med 70 AX betecknad plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning.
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Gränby centrum byggdes 1971 och är nu moget för en upprustning. Bla planeras för en om-disponering av interiören, en ombyggnad av entrépartierna samt en komplettering av pareringsytorna.
- PLANDATA** Planområdet är beläget i tätortens östra del strax väster om Brillinge. I huvudsak avgränsas planområdet av Vaksalagatan, Österleden, Brillingevägen och Marknadsgatan. Planområdets sammanlagda areal uppgår till ca 15 ha. Fastigheten Gränby 21:1 ägs av Konsumentföreningen Uppsalas Fastighets AB, övriga delar av planområdet är kommunala.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** Översiktliga planer
Läget för stormarknaden finns belagt i tidigare generalplaner. Kommunens översiktsplan, ÖP 90, kommer att följas upp av en fördjupad plan för staden. Planarbetet är påbörjat med målsättning att kunna slutföras under 1995.
- Detaljplaner
För området gäller detaljplan 70 AF fastställd 1981. Planens genomförandetid har löpt ut.



Utdrag ur gällande detaljplan

FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRING-
AR

Natur

Planområdet utgör ett genom bebyggelse och väganläggningar starkt påverkat kulturlandskap. Terrängen är småbruten med inslag av berg i dagen, skogs- och lundpartier samt rester av åkerholmar glest bevuxna av bla nypon och låga träd. Det nordsydliga stråket längs kraftledningen ger fri sikt mot Vaksala kyrka och kullen med fornlämningar söder om Vaksalagatan.

En fortsatt utveckling av området måste, så långt det är möjligt, ta fasta på de kvarvarande kvaliteter som finns i området.

Brynzoner och befintlig vegetation bör därvid respekteras vid avgränsningen av nya anläggningar.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts med anledning av planarbetet. Erfarenheter från tidigare utbyggnad visar dock att anläggningarna kan grundläggas på normalt sätt.

Fornlämningar

Fornlämningar finns i planområdets omedelbara grannskap. Inga kända fornlämningar berörs av planerade anläggningsarbeten men ytorna som upptas av den omlagda Marknadsga-

tan och tillkommande parkeringsplatser måste utredas vidare.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden har uppförts i etapper med huvuddelen färdigställd 1971 och en tillbyggnad mot norr 1981. Den sammanlagda butiksytan omfattar i markplanet och en entrésvåning ca 24000 m². Ytan fördelas på stormarknad, livsmedelsförsäljning och fackhandel.

Ombyggnaden invändigt avser i huvudsak en om-disponering av ytorna för lokaler samt uppehålls- och kommunikationsytorna. I anslutning till entréerna utökas butiksytorna med ca 4000 m².

Den sammanlagda bruksarean efter ombyggnaden uppgår till ca 28000 m².

Skyddsrum

Inom kvarteret anordnas 180 skyddsrumspatser.

Friytor

Friytor för lek och rekreation finns inte inom planområdet. Däremot berörs två områden som har viss betydelse för rumsbildningen i landskapet. De områden som avses är de planlagda men outbyggda parkeringsplatserna öster om kraftledningen respektive väster om Marknadsgatan. Någon möjlighet att i sin helhet häva parkeringsändamålet finns inte pga att alternativa ytor lämpliga för parkering saknas i anslutning till köpcentret. Intrången minskas dock något genom att mindre ytor tas i anspråk jämfört med gällande plan. Avgränsningen av parkeringsytorna anpassas dessutom bättre till ägoslagsgränserna och till befintliga vegetationszoner.

Den befintliga ca 8 m breda parkremsan mellan gatorna och parkeringsytorna läggs till kvartersmarken men med bestämmelser som säkerställer planteringsytan.

Utbyggnaden av den östra parkeringsplatsen avvaktar framtida trafikutveckling och byggs först när parkeringsbehovet överstiger de nu planerade platserna.

Gator och trafik, tillgänglighet

Gator och GC-vägar är i huvudsak utbyggda i enlighet med gällande plan. Trafiken på Vaksalagatan och till köpcentret är intensiv under vissa dagar av året. Något påtagligt framkomlighets- eller säkerhetsproblem på de allmänna gatorna har dock inte påtalats.

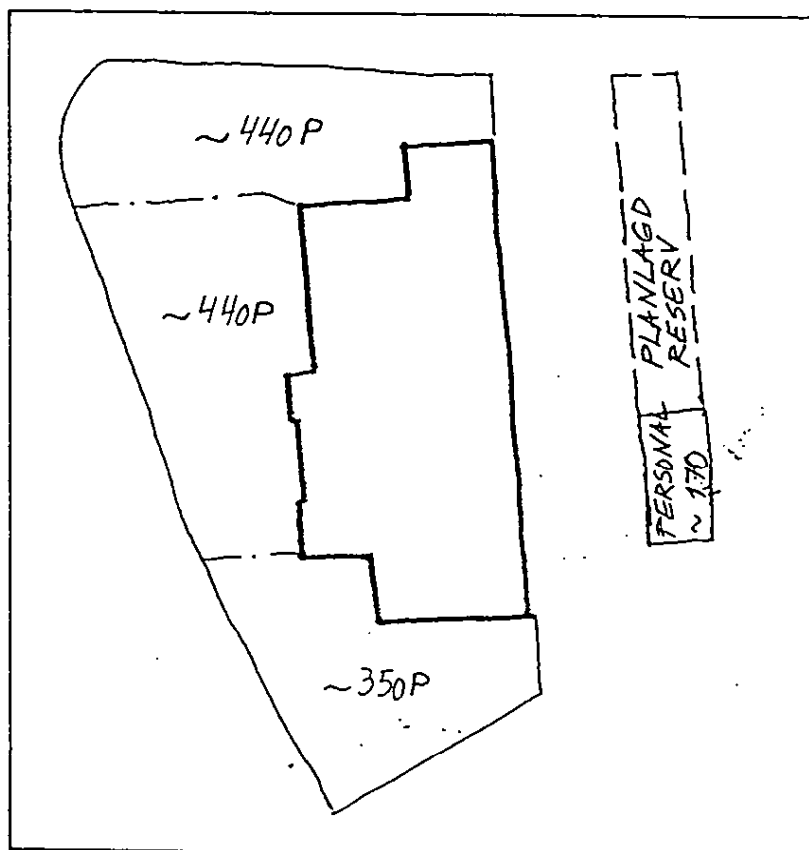
Utan att särskilt ha studerat frågan har un-

der högtrafiktid här och var nedsatt framkomlighet och konflikter mellan gående och biltrafik uppmärksammats inom kvarteret. Som exempel kan nämnas infartsgatan till den södra parkeringsplatsen samt busstrafiken på den västra parkeringsplatsen. Viss korsande GC-trafik förekommer också på Marknadsgatan. Den allmänna upprustningen av anläggningarna samt kompletteringen av parkeringsplatserna ger nu möjligheter till en förbättring av trafikmiljöerna i stort.

Omläggningen av Marknadsgatan motiveras främst av ett ökat parkeringsbehov som tillgodoses genom att bygga ut och lägga samman den tidigare planlagda västra parkeringsytan med den befintliga parkeringen nordväst om stormarknaden.

För närvarande finns ca 1000 parkeringsplatser för kunder samt 100 platser för personal. De sistnämnda platserna har på senare år anordnats öster om kraftledningarna.

Det beräknade parkeringsbehovet efter upprustningen är 1400 platser inklusive personalparkering. En genomgripande översyn av parkeringens organisation kring köpcentret har genomförts som underlag för detaljprojekteringen. Parkeringsplatserna fördelas på respektive område i enlighet med nedanstående skiss.



De allmänna GC-stråken som vid passagen genom kvarteret ansluter till köpcentrat måste anpassas till de nya förutsättningarna för att den övergripande funktionen skall säkerställas.

Omläggningen av Marknadsgatan föranleder också en omläggning av det nord-sydliga GC-stråket. I sammanhang med detta löses cyklister-
nas angöring till den norra entrén.
Cykelparkeringsplatserna ses över och kompletteras i anslutning till samtliga entréer.

Den nuvarande busshållplatsen förutsätter lång framkörning på den västra parkeringsytan. För att minska konflikterna med kunder och varuvagnar bör alternativa lägen för hållplatsen studeras.

Handikapptillgängligheten är vad gäller sambanden mellan köpcentrets entréer och parkeringarna acceptabel för den södra och västra parkeringsplatsen men behöver studeras för den norra för att om möjligt förbättra lutningsförhållandena i rampvägarna.

Tillfarten till 4H-gården och de enstaka villorna norr respektive väster om planområdet sker på befintliga vägar med anslutning till folkparkens angöringsväg.

Teknisk försörjning

Köpcentret är anslutet till kommunala anläggningar för VA- och energiförsörjning. I anslutning till och inom planområdet finns telekablar.

Avfall

Köpcentret alstrar stora mängder avfall och returprodukter. Utredningar för hantering av avfallet och utvecklingen av kretsloppen pågår i samråd med gatukontoret.

MILJÖKONSE- Landskap, kulturmiljö KVENSBE- SKRIVNING

Planområdet är beläget i ett kulturhistoriskt och från naturvärdessynpunkt intressant landskap. Bland annat kan nämnas grannskapet till riksintresset för miljön kring Vaksala kyrka, förekomsten av fornlämningar samt landskapsbilden i stort.
Området är dock starkt påverkat av sentida bebyggelse, kraftledningar och väganläggningar. Det centrala läget medför att en avvägning mellan bevarandebeståndet och stadens och dess verksamheters utveckling måste göras.

Därvid konstateras att köpcentrets behov av parkeringsytor sedan länge varit planlagda på de nu aktuella platserna. För dessa områden berörs knappast riksintresset för kyrkomiljön och inga kända fornlämningar har redovisats.

De planlagda parkeringsplatserna tar mark som idag kan uppfattas som friområden. Något realistiskt alternativ till denna lokalisering finns emellertid inte. Någon påtaglig inskränkning av allmänhetens möjligheter att röra sig i området är det inte heller frågan om.

Trafik, miljö och säkerhet

Med reservation för Österleden strax öster om planområdet har gatunätet godtagbar kapacitet och säkerhetsmässig standard. Vid den senaste trafikräkningen år 1993 noterades på Österleden 7750 fordon/veckomedeldygn. Svagheten är främst säkerheten i korsningen med Vaksalagatan samt, från bullersynpunkt, närheten till bostäderna i Brillinge.

Den beräknade ekvivalenta bullernivån utomhus invid befintlig bebyggelse beräknas vara under 65 dBA. Beräkningarna avser frifältsvärdet 25 m från vägmitt och utan reduktion för markdämpning och avskärmningar i tomtgränsen. Bullernivån överskrider därmed kommunens planeringsmål, 55 dBA, utomhus vid nyplanering men klarar motsvarande värde, 65 dBA, för befintliga miljöer. I ett långsiktigt perspektiv skall normalfallet 55 dBA eftersträvas för miljöer där människor vistas under längre perioder.

Andelen trafik på Österleden till köpcentret är begränsat och förslag till åtgärder förväntas i pågående översiktsplanarbete.

Koncentrationen av luftföroreningar kring trafikleder varierar med trafikflödet, fordonssammansättning, avståndet från vägen och gaturummets utformning. För Österleden bedöms, med beaktande av avstånd och det öppna landskapet, att risken för halter över gränsvärdena för koloxid och kvävedioxider är små i anslutning till byggnader och uteplatser.

I övrigt finns inga bostäder eller rekreationsområden inom störningsavstånd från köpcentret med omgivande gator.

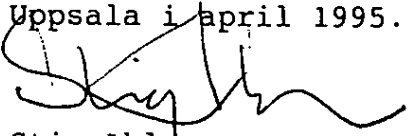
Säkerheten för GC-trafikanter tillgodoses genom planskildheter med de allmänna gatorna. På kvartersmark studeras gångsambanden vid detaljprojekteringen av parkeringsplatserna.

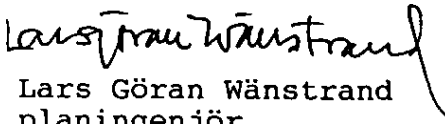
FÖLJSAMHET En utveckling i enlighet med detaljplanen är
TILL ÖP OCH förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP 90,
NRL och motverkar inte pågående arbete med en
fördjupad plan för staden.
Planen strider inte mot Naturresurslagen.

MEDVERKANDE Detaljplanen har upprättats vid stadsbygg-
VID UPP- nadskontoret.
RÄTTANDE AV Till underlag för planarbetet har byggherren
PLANEN tillhandahållit skisser upprättade av Aros-
gruppen Arkitekter.
Översiktliga synpunkter till grund för arbe-
tet har i ett tidigt skede inhämtats från de
närmast berörda kommunala kontoren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 1995. Reviderad i maj 1995.


Stig Ahlgren
stadsarkitekt


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 950418

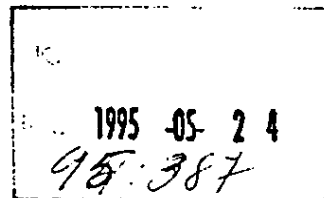
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 950523

Antagen av kommunfullmäktige 950612 *1 gm*

Laga kraft 951012 *1 gm*

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET KRÄMAREN
GRÄNBY 21:1
UPPSALA KOMMUN

Dp 70 AX



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION Tidplan

Målsättningen för planarbetet är att detaljplanen skall kunna antas och vinna laga kraft under tredje kvartalet 1995.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från datum för laga kraft.

Ansvarsfördelning, avtal

Byggherren har hela ansvaret för genomförandet av projektet inom kvartersmarken. Tillträde till marken för det utökade kvarteret förutsätter överenskommelse med kommunen.

För tecknande av erforderliga avtal samt beställning och samordning av utomstående tjänster skall i god tid kontakter tas med följande organ:

Kommunfastigheter, avtal och markförvärv
Stadsbyggnadskontoret, bygglov och planfrågor

Gatukontoret, gatu- och VA-anläggningar
Uppsala Energi AB, energiförsörjningen
Telia AB, Stockholm Energi AB, Vattenfall AB, ledningsintressen i anslutning till planområdet

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, antikvarisk utredning av tillkommande kvartersmark.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tillkommande mark inom det utökade kvarteret Krämaren sammanförs med fastigheten Gränby 21:1.

EKONOMI

Byggherren har hela kostnadsansvaret för genomförandet av projektet.

TEKNIK

Eventuella överskottsmassor kan deponeras på kommunens tippar. För ytterligare information kontaktas gatukontoret, telefon 018-27 40 00.

Dagvattenavledningen från tillkommande parkeringsytor måste av kapacitetsskäl utjämnas över tiden. Behovet av utjämningsmagasin skall utredas i samråd med gatukontoret.

Bygglovprövningen för parkeringsplatserna belägna närmast kraftledningen skall innefatta samråd med Vattenfall Regionnät AB.

MEDVERKANDE
VID UPPRÄTT-
ANDE AV
PLANEN

Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret.

Som vägledning för planarbetet har byggherren tillhandahållit skisser signerade Arosgruppen Arkitekter.

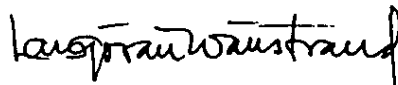
Översiktliga synpunkter till grund för arbetet har i ett tidigt skede inhämtats från de närmast berörda kommunala kontoren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 1995. Reviderad i maj 1995.



Stig Ahlgren
stadsarkitekt



Lars Görän Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 950418

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 950523

Antagen av kommunfullmäktige 950612 / qh

Laga kraft 951012 / qh