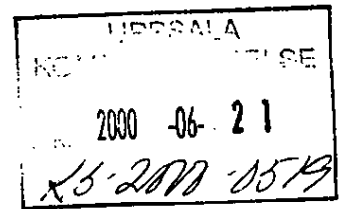


Dp 42E

Detaljplan för

Kvarteret Tor

Uppsala kommun



ANTAGANDEHANDLING



Stadsbyggnadskontoret, Box 216, 751 04 Uppsala

Handläggare:

Göran Reierstam

tel: 018-27 46 44, mobil: 0703-29 71 54; fax: 018-69 20 53

e-mail: stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se

DETALJPLAN FÖR

Kvarteret Tor

Dp 42E

UPPSALA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen med beteckningen Dp 42E omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadskompletteringar i det tidigare mejerikvarteret, i form av flerbostadshus. Antalet lägenheter enligt förslaget är uppskattat till ca 80.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet innefattas helt av kvarteret Tor som ligger mellan Österplan och Vaksalagatan, längs med järnvägen på dess östra sida.

AREAL

Planområdet omfattar en areal av ca 9600 kvm

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Hela planområdet ägas av JM AB, sånär som på gångbanan längs med Vaksalagatan i planområdets sydöstra del.

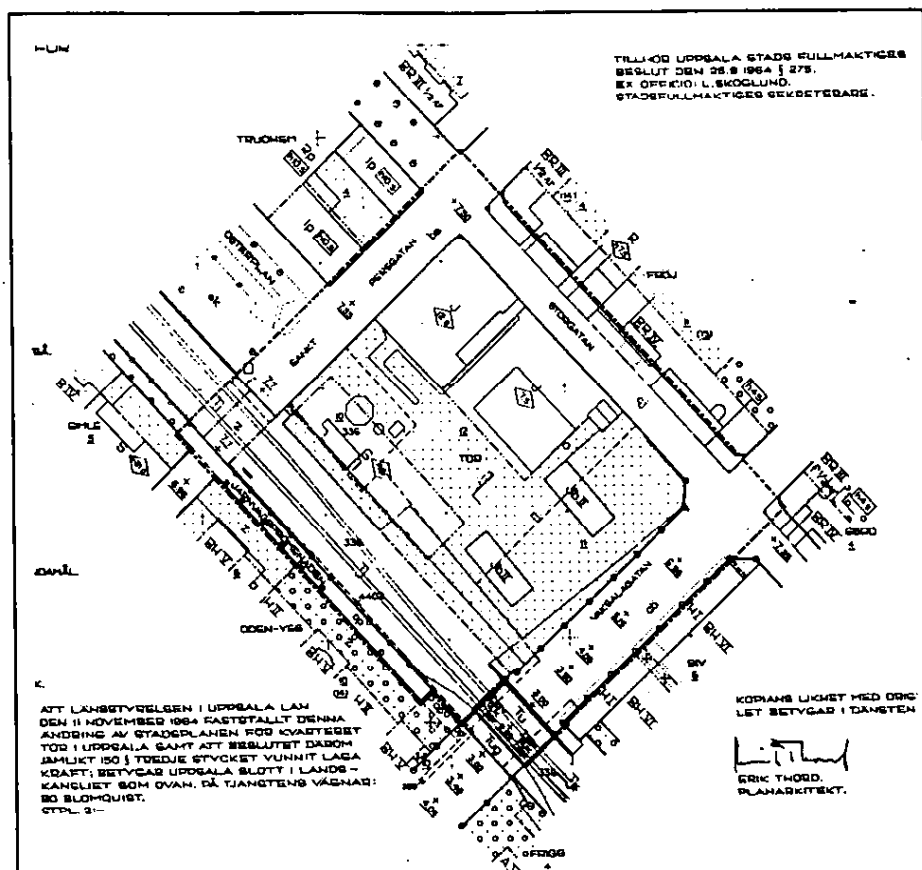
TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Planområdet ligger inom den kommunomfattande översiktsplanen Öp-90. Översiktsplanen anger området som en del av ett riksintresseområde för kulturmiljövården (område K40 A: Uppsala stad), tillika kommunalt intresseområde. Detta riksintesseområde har sin värdekärna i de många lämningarna från medeltid, Vasatid och senare århundradena, utgörande en unik miljö av högt kulturhistoriskt värde, främst dock på den västra sidan om Fyrisån.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplan för kvarteret Tor är Pl 42 H, fastställd den 1964-11-11. Denna anger planområdets huvudanvändning till industri. I de gula bostadslängorna från 1850-talet är även bostadsändamål tillåten användning.



Utdrag ur gällande detaljplan

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program för planområdet är tidigare framtaget. Detta var på samråd under under februari – Mars 1997, före Arla mejeriers nedläggning av sin verksamhet i kvarteret. Programmet presenterade två alternativa förslag till utbyggnad av kvarteret. I programområdet ingick även delar S:t Persgatan på vardera sidan av plankorsningen med järnvägen.

Efter genomfört programsamråd fick Stadsbyggnadskontoret i uppgift att upprätta detaljplan för kv Tor och pröva nyexploatering av bostäder om miljöförhållandena så medger. Planförslaget liknar till viss del Alternativ 1 i detta program.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Hela planområdet tillhör ett område som av Kommunfullmäktige från beslut år 1988, är betraktat som ett av Uppsalas särskilt värdefulla bebyggelseområden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Så gott som alla friytor inom planområdet är för närvarande hårdgjorda med asfalt som markmaterial. I kvartershörnet mot korsningen Vaksalagatan - Storgatan samt i en remsa längs med Vaksalagatan finns en trädgårdshörna med flera olika planterade trädsorter, bl.a. apel och pil. Trädgården är delvis gräsbesådd. Mellan de båda bostadslängorna står en alm och en lind, ca 25 respektive 20 meter höga. Med bostadslängorna som fonder bildar dessa båda träd en traditionell och karaktärsfull gårdsplan, vars karaktär avses bibehållas. Bygglov kommer enligt detaljplanen att krävas för de båda träden (planbestämmelse lilla a med index).

Inåt kvarteret, i dess bostadsdel, tillskapas smågårdar i hushörnen med

planterade ytor som inramas av uthus och plank.

Platsen runt själva mejeribygnaden får en mer offentlig karaktär och föreskrivs i planen att beläggas med gatstenen eller annat naturmaterial.

GEOTEKNIK

Någon geologisk undersökning har inte utförts med anledning av föreslagen planändring.

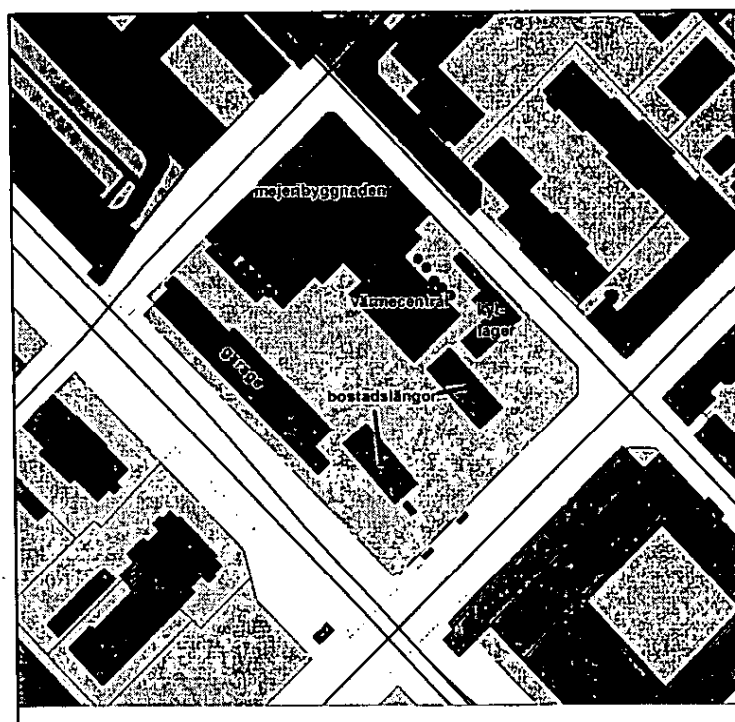
FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Ej heller är någon av planområdets byggnader Byggnadsminnesförklarade.

BEBYGGELSE

Kvarterets huvudbyggnad är den gamla mejeribygnaden med nationalromantiska drag, som står i kvarterets norra hörn. Mejeribygnaden är tillbyggd på båda sidor in mot kvarteret av moderna hallbyggnader av plåt. På dess motstående sida längs med järnvägen ligger en 1-vånings garagelänga som tjänar som förråd. Sydöst om mejeribygnaden och förbunden med denna genom en lasthallfrån 1970-talet finns en värmecentral med tillhörande industriskorsten, byggd 1929. Bakom denna och delvis ihopbyggt med värmecentralen står ett kyllager i plåt.

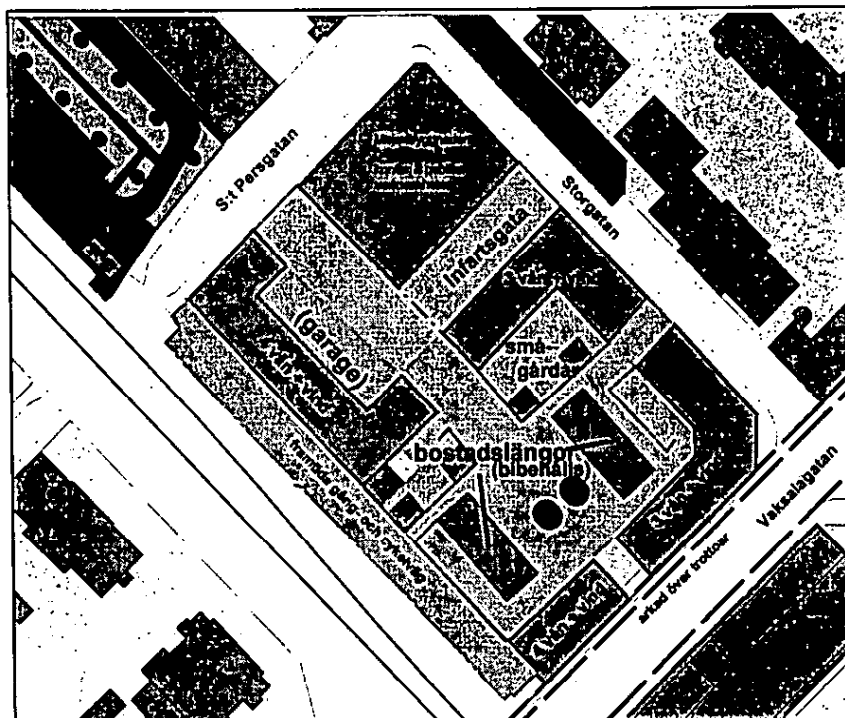
De båda bostadslängorna som står parallellt och delvis skilda från den övriga bebyggelsen i kvarteret, är uppförda på 1850-talet före mejeriepoken, bostadshus på gränsen mellan stad och land enligt en gammal stadsplan för Uppsala. De har förlängts med 1/3-del under 1870-talet.



Primärkarta redovisande befintliga förhållanden

Planförslaget utgår ifrån att befintliga moderna tillbyggnader av plåt på mejeribygnaden rivs, att befintlig garagebyggnad rivs, liksom värmecentral med tillhörande skorsten och kyllager. Planförslaget delar tankemässigt in kvarteret i två delar. Bostadsdelen: med tydliga gårdsbildningar och hus som markerar kvarteret mot gatan och bidrar till att skapa tydliga gaturum enligt

den traditionella rutnätsstadens mönster. Fasaden mot Vaksalagatan skjuts ut över nuvarande trottoar, och en arkad tillskapas därigenom. Fasadlivet följer rådande fasadlinje längs med gatan fram till Vaksala torg. De båda äldre längorna blir i denna miljö inte gårdshus, utan fristående hus som nås visuellt från vissa öppningar i den tillkommande bebyggelsen, och som därmed deltar i gatubilden. Den Offentliga delen: som genom en ny infart från Storgatan sydöst om mejeribyggnaden görs till en offentlig förplats till mejeriet, som i planförslaget är tänkt att innehålla kontor och publika verksamheter. Markbeläggning av sten understryker dess monumentala karaktär.



Schematisk översiktsskiss av planförslaget

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Tre byggnader i kvarteret; själva mejeribyggnaden från 1911 och de båda gulputsade bostadslängorna från 1850-talet är angivna som kulturhistoriskt värdefulla byggnader av Kulturmämnden och Upplandsmuseet, i en gemensam publikation från 1991; "Uppsalas Byggnader".

FRIYTOR

De små innergårdarnas funktion blir mest den av förplats och gemenskapsplats för de boende. Ytan mellan de gamla bostadslängorna kan däremot göras till en halvoffentlig/halvprivat plats med större mått som kan inrymma lektya m.fl. funktioner. Denna plats bör beläggas med grus eller gårdssingel.

Park

Kvarteret Tor bildar fond för Österplan som blir till en lättillgänglig parkmiljö för boende och verksamma inom kvarteret i framtiden.

GATOR OCH TRAFIK

Infart

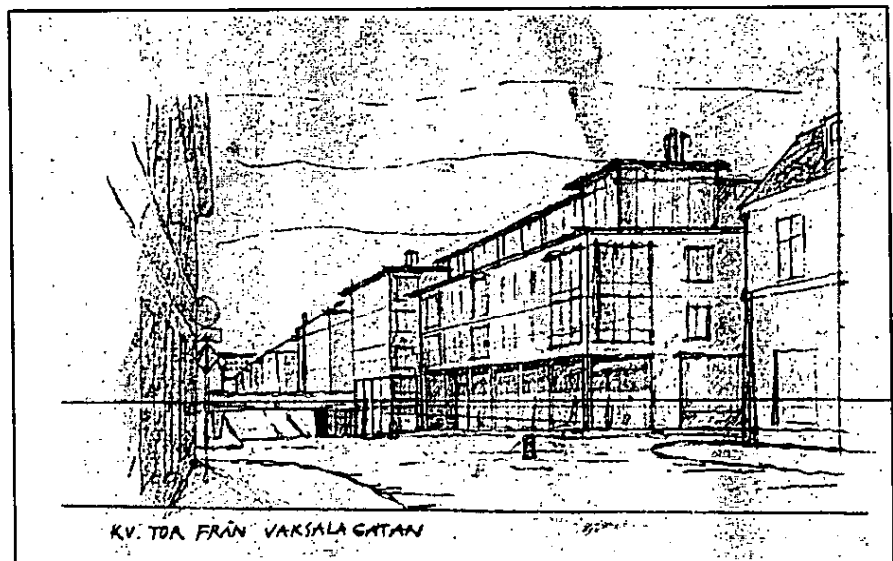
För att förbereda för eventuell framtida järnvägsviadukt vid S:t Persgatan, med åtföljande ramp längs med kvarteret Tor, så stängs infarten från S:t Persgatan av för motorfordonstrafik. Istället sker enligt planförslaget infarten till kvarteret från Storgatan, direkt invid mejeribyggnaden. Gång- och cykeltrafik kan enligt tidigare framtaget förslag för järnvägsviadukt, även i framtiden angöra kvarteret från S:t Persgatan.

Allmän Gång- och cykelväg

Längs med järnvägen i ett tio meter brett stråk görs enligt planförslaget kvartersmark om till allmän platsmark som ett reservat för ett framtida gång- och cykelstråk som förbinder S:t Persgatan med stationsområdet. Gång- och cykelvägen är tänkt att i en framtid gå förbi hela planområdet och fortsätta parallellt med järnvägen på en viadukt över Vaksalagatan och vidare förbi kvarteret Siv.

Busshållplatser

Längs med kvarteret på Vaksalagatan har idag flera olika busslinjer sin hållplats. De två befintliga busskurerna på Vaksalagatan försvinner enligt planförslaget. Istället blir det möjligt att stå under tak, då en arkad tillåts skjuta ut över trottoaren, i liv med fasaden längs med Vaksalagatan i kvarteret Fröj. Vägbredden förändras inte av planförslaget.



Illustrationsskiss: Kv Tor från Vaksalagatan med arkad över trottoaren

Parkering

Längs med mejeribygnadens fasader in mot kvarteret ställs i planförslaget krav på att minst tio parkeringsplatser skall anordnas, dels för att tillgodose tillgänglighetsbehovet för handikappade och dels för besöksparkering.

I övrigt skall parkeringsbehovet till följd av nya verksamheter och boende i kvarteret tillgodoses genom byggandet av parkeringsgarage. Uppsalas kommun parkeringsnorm skall uppfyllas vilket för kvarteret innebär minst 0,8 p-platser per bostad och minst 12 respektive 20 p-platser per 1000 kvm kontors- och handelsyta.

Buller

Planområdet är bullerstört, främst från Vaksalagatans trafik, men även från järnvägen som löper parallellt med kvarteret. En bullerberäkning för planområdet utfördes av Tekniska Kontoret december 1996, med avseende på bullerstörningen från vägtrafiken på Vaksalagatan och Storgatan. Uppskattade värden var då 54 dBA ekvivalentnivå och 80 dBA maxnivå vid Storgatan samt 58 dBA ekvivalentnivå och 76 dBA längs med Vaksalagatan inne i kvarteret. Tillkommande bebyggelse kommer att till viss del sluta kvarteret mot omgivande gator, vilket kommer att sänka ljudnivån i utomhusmiljön med ca 5-10 dBA.

Som en del av Östra stations-utredningen genomfördes också år 1997 en bullerberäkning av konsultbyrån Ingemansson över bullerpåverkan från järnvägstrafiken, denna med avseende på situationen om tio år, då järnvägs-

trafiken tros ha ökat i jämförelse med idag. Beräknade ekvivalenta buller-
värden år 2010 längs kv. Tors fasader mot järnvägen var i denna studie 61-
65 dBA ekvivalentnivå och 86-90 dBA maxnivå.

De av riksdagen antagna riktlinjerna för bullerstörning från järnvägstrafik
anger max 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå utomhus i anslut-
ning till bostad. Samma värden för inomhusmiljön är 30 dBA ekvivalentnivå
och 45 dBA maxnivå nattetid.

Plank uppförs mot järnvägen för att skärma av dess buller in mot gården
mellan de tillkommande byggnaderna. Ett sådant plank skall skärma av
minst 5-10 dBA. Krav sätts enligt planförslaget på att fasad skall dämpa
buller till max 30 dBA ekvivalent ljudnivå i inomhusmiljön för bostäder och
35 dBA för arbetsplatser.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledning kan anslutas till befintligt kommunalt nät. An-
slutningar finns i anslutande gator. Va-avgift för tillkommande och befintlig
bebyggelse skall erläggas enligt va-taxa.

DAGVATTEN OCH MARKFÖRORENINGAR

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. En undersökning av
eventuella markföroreningar till följd av tidigare industriella verksamheter
skall göras före bygglovprövning. Dagvattenavrinning skall ske genom be-
fintligt ledninsnät.

VÄRMEFÖRSÖRJNING

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 10¹⁵ år.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN


Planförslaget strider inte mot miljöbalkens bestämmelser. Gällande Över-
siktsplan för Uppsala kommun (Öp-90) tar inte ställning till frågor om ex-
ploatering i stadskärnan.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats vid Stadsbyggnadskontoret. Till grund för plan-
förslaget har ett gestaltningsprogram stått, och fastighetsägaren har genom
arkitekt Kjell Forshed, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB presenterat
ett ny- och ombyggnadsförslag för kvarteret enligt intentionerna i detta pro-
gram.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september, reviderad ijuni år 2000


Björn Ringström
planchef


Göran Reierstam
planarkitekt

| | |
|--|------------|
| Godkänd av byggnadsnämnden för samråd | 1999-10-14 |
| Godkänd av byggnadsnämnden för utställning | 2000-04-19 |
| Godkänd av byggnadsnämnden för antagande | 2000-06-15 |
| Antagen av kommunfullmäktige | 2000-09-25 |
| Laga kraft | 2001-08-30 |