

87. 04. 03

SN 1987.178

DEL AV KV OBSERVATORIET
UPPSALA KOMMUN

PL 37 P

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

05. 19

01.2 1353-87

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med P1 37 P betecknad karta, bestämmelser och beskrivning.

PLANDATA

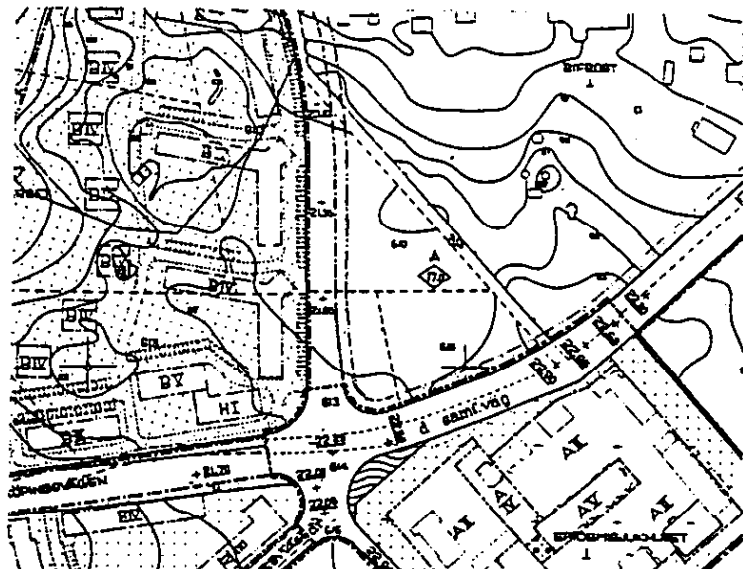
Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadens västra del efter gamla Enköpingsinfarten och innefattar kv Observatoriets södra hörn mellan S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan. I väster gränsar planområdet till kv Rackarberget och i sydväst ligger kv Triangeln. Rakt söder om planområdet är kyrkogården belägen och i sydost gränsar planområdet till kv Epidemisjukhuset dvs Kungsgårdets sjukhus. Områdets totala areal är ca 0,9 ha.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTT- NINGAR

Befintliga planer

Hela området är stadsplanlagt. Inom kv Observatoriet gäller stadsplan fastställd 1958-09-12 (P1 37 G). Enligt gällande plan medges byggande för allmänna ändamål med en byggnadshöjd upp till 17 meter.



Utdrag ur
gällande
stadsplan

Kommunala ställningstaganden

Planändringen har bl a aktualiserats av markägarens önskemål om att bebygga denna del av kv Observatoriet. Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog åt planavdelningen 1986-07-29 att upprätta förslag till stadsplan för fastigheterna Luthagen 1:36, 1:50 och 62:3.

Befintliga förhållanden

I planområdets norra del ligger Karlavagnens förskola. Den södra delen av kvarteret är helt utan bebyggelse och området används fn som bilparkering. Öster om förskolan och parkeringen finns en gång- och cykelväg som förbinder Rackarbergsgatan med S:t Johannesgatan.



Planområdet sett från öster längs S:t Johannesgatan.

Geotekniska förhållanden

Tidigare utförda geotekniska undersökningar inom området visar att lerdjupet är ringa, dvs ca 0-5 m. För Uppsala-förhållanden således goda grundläggningsförutsättningar. Det krävs dock kompletterande geotekniska undersökningar innan grundläggningssätt slutligen fastställs. (Hänvisning till grundundersökningar av Gatukontoret 1956-05-07, Orrje o Co AB 1978-01-19 och K-konsult 1979-03-30). I samband med den kompletterande grundundersökningen bör även förekomsten av markradon undersökas.

Terrängförhållanden

Området sluttar svagt åt väster från en högsta punkt i S:t Johannesgatan på +23 m till Rackarbergsgatans nivå - väster om förskolan - på +20 m.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Varken fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer inom planområdet.

Parkering

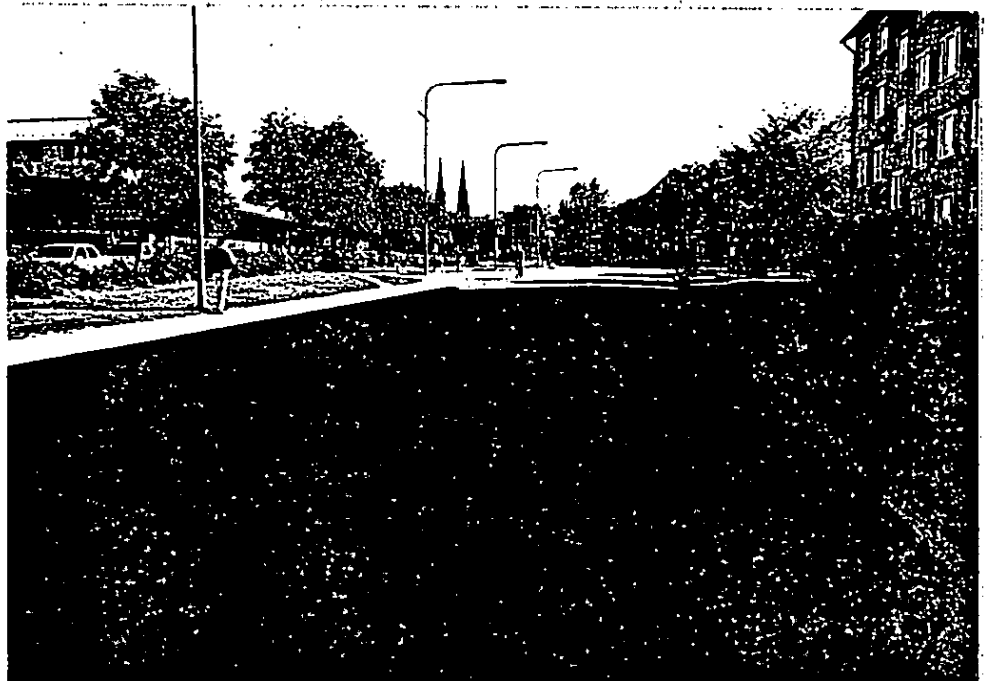
Den del av kv Observatoriet som är avsedd att bebyggas används idag som bilparkering. Parkeringen som sker i oordnade former nyttjas avgiftsfritt av de kringboende. Inom förskoletomten finns det fn 5 parkeringsplatser.

Ledningssystemet

Hela området är anslutet till det kommunala VA-nätet och ingår i fjärrvärmeområdet. Norr om förskolan finns elverkets nyligen byggda nätstation.

Markägoförhållanden

Den norra delen av planområdet - förskoletomten - ägs av Uppsala kommun. Planområdets södra del ägs av Uppsala universitet. Gång- och cykelbanan ligger på samfällid mark.

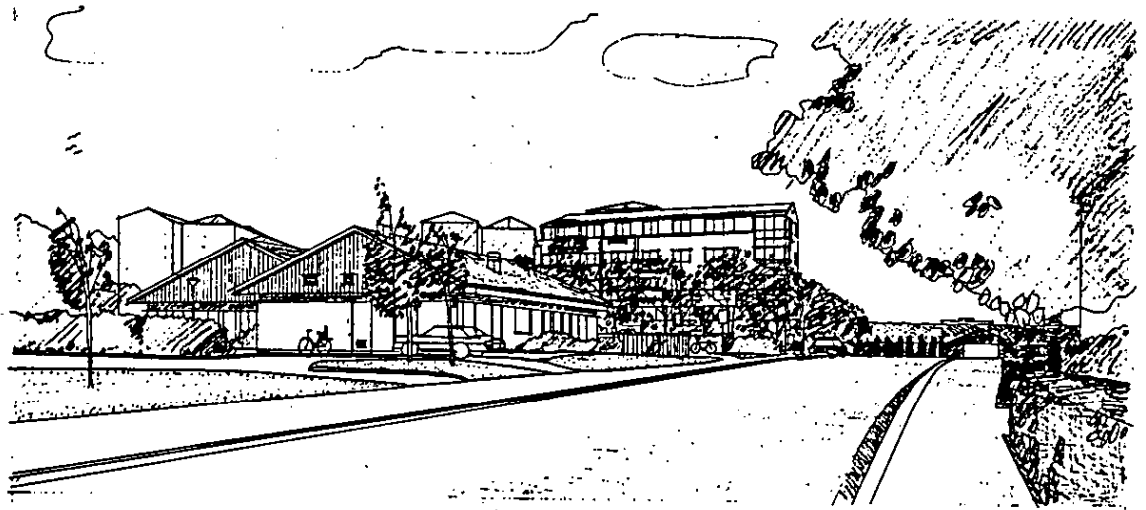


Planområdet sett från väster längs S:t Johannesgatan.

PLANFÖRSLAGBebyggelse

Hela kvarteret Observatoriet har tidigare avsetts för institutionsbyggnader. I kvarteret ligger Observatoriet och HUM-centret. Det har inte bedömts nödvändigt att bibehålla detta utnyttjande för hela kvarteret. Observatorieparken, det avgränsande staketet och gångvägen från Rackarbergsgatan till S:t Johannesgatan har blivit en naturlig gräns för universitetsområdet.

Söder om förskolan avses tre huskroppar för bostäder uppföras. Två av husen vetter mot S:t Johannesgatan och ett ligger mot Rackarbergsgatan. Husen som varierar i höjd mellan 5 och 6 våningar inrymmer ca 60 lägenheter och avses upplåtas till bostadsrätter.



VY FRÅN NORR LÄNGS RACKARBERGSGATAN

Den gällande stadsplanen medger byggande upp till 17 meter. Den omgivande bebyggelsens höjd varierar mellan 4-5 våningar med sockelvåning. Det har bedömts lämpligt med en likartad höjdsättning i nu föreslagen bebyggelse. För att ge byggnaden variation och spänst har de delats upp i flera volymer med en successiv stegring upp mot Observatoriekullen. Bebyggelsen utefter S:t Johannesgatan har placerats så att en förgårdsmark erhålles vilken överensstämmer med vad som gäller i gaturummet väster om korsningen S:t Johannesgatan/-Rackarbergsgatan.

I hörnet av S:t Johannesgatan/Rackarbergsgatan föreslås en byggnad i två plan varav gatuplanet är avsett för handel och våning två för samlingslokaler.

Föreslagna utrymmen för handel - på ca 300 m² - kan tänkas vara användbara för post, bank, frisör eller motsvarande verksamheter. Denna byggnads läge och höjd har anpassats efter det intilliggande centret i kv Rackarberget. Gatumiljön i korsningen har i dag en öppen och luftig utformning vilken därmed bibehålls.



VY FRÅN SYDVÄST LÄNGS S:T JOHANNESGATAN

Inom tomten planeras dessutom carport- och garagebyggnader för totalt ca 50 bilplatser. Dessutom föreslås ett område för cykelparkering på tomtmark.

Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten Uppsala varför skyddsrumsbeked erfordras vid byggnadslovsprövning.

Friytor

Den föreslagna bebyggelsen får en öppen och luftig karaktär som närmast kan liknas vid punkthus i park. Parkeringsytorna är förlagda till tomtens norra del. Såväl mellan parkeringen och bebyggelsen som mellan byggnaderna finns användbara friytor som kan disponeras för rekreation, lek etc. Dessutom har friytorna god kontakt med parkvägen i öster och Observatorieparken.

Längs med S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan och framför bostadshusen visar i förslaget en mur alt ett staket i gränsen mellan tomtmark och gångbana. Muren/staketet kommer att ha stor betydelse för gårdsmiljön samt fungera som en sammanhållande länk mellan bostadshusen. Dessutom är det angeläget att de planteringar - träd, buskar, häckar - som redovisas i planförslaget kommer till stånd.

Förskolan nyttjar idag mark utanför den fastighet som tillhör kommunen. En justering av tomtgränsen är därför nödvändig. Det nuvarande staketet föreslås därför flyttat in ca 5 meter längs den södra tomtgränsen och där bilda ny tomtgräns. Detta innebär viss omdisponering av förskolans lekutrustning. Bli måste källbacken ges en annan utformning. Någon form av stödmur för källbacken kan aktualiseras. I gränsen mellan förskola och bostadsområdet läggs carport- och garagebyggnader samt några bilplatser i öppen parkering.

Den befintliga gång- och cykelbanestråket som förbinder Rackarbergsgatan med S:t Johannesgatan föreslås bli parkmark.

Vägar och trafik

Planförslaget omfattar förutom nybebyggelsen i kv Observatoriet även del av angränsande gator - S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan.

S:t Johannesgatan utgör en väsentlig infartsgata till stadskärnan västerifrån medan Rackarbergsgatan är en lokal-gata.

I planförslaget föreslås att utrymme reserveras för en separat gång- och cykelväg norr om S:t Johannesgatan och avskild från gatan med en grönremsa.

Korsningen mellan S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan är idag utformad som en oreglerad fyrvägs-korsning. Trafikföringen är oklar dels p g a att korsningen är vidlyftig dels för att företrädesrätten är osäker. I korsningen gäller formellt högerregeln men i praktiken ges trafiken längs den mer trafikerade S:t Johannesgatan företräde.

I planförslaget föreslås en ombyggnad av korsningen till en mindre cirkulationsplats. Förslaget innebär förutom att trafikrörelserna i korsningen blir mer klara att hastigheten längs S:t Johannesgatan minskar och att korsningens utformning bättre bidrar till att hålla samman de angränsande kvarteren till en samlad enhet. Korsningen får en karaktäristisk utformning vilket markerar det lokala centrum området utgör.

Tillfart till bostadsområdet i kv Observatoriet föreslås ske från Rackarbergsgatan. Utfartsförbud införes mot S:t Johannesgatan. Gång- och cykelvägen i nordost säkerställs i planen i och med att området utläggs som parkmark. Gång- och cykeltrafik från planområdet ges möjlighet att ansluta till såväl befintligt gatunät som den tidigare nämnda gång- och cykelvägen.

Parkering

Enligt planförslaget kommer gårdsparkeringen att innehålla ca 50 parkeringsplatser huvudsakligen i carport- eller garagebyggnader vilket beräknas vara tillräckligt för de boende och anställda samt för besökare exkl kundparkering.

Parkeringsplatserna mot barnstugetomten bör avskärmade på sådant sätt att buller och avgaser så lite som möjligt sprids till barnens lekplatser. För kunder till butikerna föreslås viss korttidsuppställning längs Rackarbergsgatan.

Immissioner

Trafikmängden på denna del av S:t Johannesgatan - som är hårdast belastad i området - är ca 6 600 fordon/dygn. Bullernivån blir då ca 63 dB(A) vid planerad husfasad. Kommunens 1985-06-17 antagna riktvärden 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus skall ligga till grund för planering av nya bebyggelseområden samt utgöra det långsiktiga målet för befintlig miljö. Det nu aktuella planförslaget kan betraktas som kompletteringsbebyggelse i befintlig miljö varför utomhusnivån på kort sikt bör kunna accepteras. Med normal fasadisolering och treglasfönster bör inomhusvärdena kunna nedbringas under riktvärdet 30 dB(A). Trafikavgaserna bedöms inte heller utgöra hinder för den föreslagna bebyggelsen. Dock bör tilluften till byggnaderna tas så högt som möjligt och vänt från de av trafik berörda delarna av kvarteret.

Teknisk försörjning

De nya byggnader som tillkommer kan anslutas till befintliga kommunala ledningar vad beträffar el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Befintlig nätstation norr om förskolan och befintlig fjärrvärmeledning längs Rackarbergsgatan föreslås säkerställas som Es- resp u-område.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringen kommer att ske i privat regi. Byggnadsarbeten avses påbörjas 1987.


SAMRAD

Föreliggande planförslag utgör underlag för remiss och samråd med berörda sakägare. De närmaste berörda sakägarna - Kungsgårdets sjukhus och Stiftelsen Studenstaden - fick ta del av utbyggnadsplanerna vid ett möte 1986-09-08. Dessutom har planavdelningen vid ett besök på platsen diskuterat planförslaget med förskolans personal.

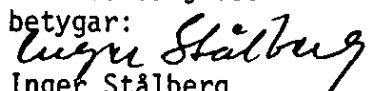
Underlag vid planens upprättande har varit skisser utarbetade av Aros Arkitektur AB.


STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1986


Ingvar Blomster
planchef


Owe Gustafsson
planingenjör

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-03-19 § 183
betygar:

Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut dens 27 april 1987 § 105

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör Länsstyrelsens beslut 1987-06-18


Hans Lindgren

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med HC betecknat område får användas endast för handels-, samlings- och föreningslokaler samt därmed samhörigt ändamål. Endast bottenvåningen får användas för handelsändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I, II, V eller VI betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än respektive 4.0, 7.5, 14.0 och 17.0 meter.

3 mom På med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.


4 mom På med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

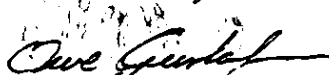
4 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

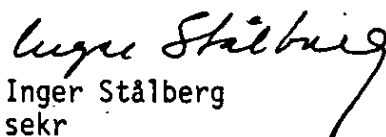
STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1986


Ingvar Blomster
planchef


Owe Gustafsson
planingenjör

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-03-19 § 183
betygar:


Inger Stålbjerg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 27 april 1987 § 105


Kommunfullmäktiges sekreterare

Planen fastställd genom länsstyrelsens
beslut 1987-06-18.
Beslutet har vunnit laga kraft.


Hans Lindgren